

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 185.951 du 29 août 2008

G/A.187.403/XIII-4898

En cause : **de CLERCQ Sandra**,
ayant élu domicile chez
Me Alexandre PATERNOSTRE, avocat,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Gembloux,
ayant élu domicile chez
Me Gilles VANDERMEEREN, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

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

Partie intervenante :

la Société anonyme DATABUILD INVESTMENTS,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 7 mars 2008 par Sandra de CLERCQ qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 octobre 2006 par le collège communal de la ville de Gembloux à la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS en vue de la construction d'un complexe commercial

sur un bien sis à Gembloux, chaussée de Tirlemont et cadastré section A, n^{os} 250e pie, 250c;

Vu la requête introduite le 20 mars 2008 par laquelle la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 20 mai 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. FIERENS GEVAERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. VANDERMEEREN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Par un arrêté du 13 octobre 2005, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne approuve le plan communal d'aménagement (P.C.A) dit "ENEE" à Gembloux en dérogation au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région wallonne du 14 mai 1986. Le P.C.A. "ENEE" déroge au plan de secteur en ce que celui-ci classait le terrain concerné par le permis d'urbanisme attaqué en zone d'activité économique industrielle.

2. Suite au P.C.A. "ENEE", le terrain pour lequel est délivré le permis d'urbanisme du 19 octobre 2006, se situe en zone d'activités économiques mixtes "C1 PME" définie par l'article 17 des prescriptions urbanistiques du P.C.A. "ENEE". Il s'agit d'une "zone d'activités à vocation de petites et moyennes entreprises (...) destinée aux actes et travaux dont la fonction vise les activités économiques limitées par un permis d'environnement de classe 2, aux activités artisanales ou de petites et moyennes entreprises devant disposer d'une vitrine commerciale à vocation sous-régionale et dont les articles sont volumineux et ne pouvant trouver l'intérêt de leur localisation dans le centre-ville de Gembloux".

3. Le 23 juin 2006, la ville de Gembloux reçoit une demande de permis d'urbanisme de la S.A. DATABUILD INVESTMENTS. Cette demande vise la construction d'"un complexe commercial" rue de la Posterie et Chaussée de Tirlemont sur un terrain cadastré section A n^{os} 250e pie et 250c pie. Le complexe commercial projeté comporte trois bâtiments incluant 6 unités et 155 places de parking.

4. Du 30 juin 2006 au 14 juillet 2006, une enquête publique se déroule en raison des dérogations qu'entraîne la demande de permis d'urbanisme aux prescriptions du P.C.A. "ENEE" en ce qui concerne "la hauteur des murs acrotères; la différence de hauteur entre les corps principaux et les corps complémentaires inférieure à 1 mètre; les matériaux de parement et de couverture". La demande donne lieu à une réclamation.

5. En séance du 24 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Gembloux décide de transmettre avec avis favorable la demande de dérogation à l'Administration provinciale de l'Urbanisme de Namur. Cette délibération constate que le projet est conforme à la destination du Plan Communal d'Aménagement.

6. Le 11 octobre 2006, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation demandée.

7. Le 19 octobre 2006, le permis demandé est octroyé. Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Le 24 avril 2007, la S.A. DATABUILD INVESTMENTS dépose une seconde demande de permis d'urbanisme. L'objet de la demande est identifié par la demanderesse de permis comme suit :

" [La S.A. DATABUILD INVESTMENTS] sollicite un permis d'urbanisme en vue de réaliser, sur un bien (...) rue de la Posterie et Chaussée de Tirlemont - cadastré section A n/ 250^e pie et 250c, les actes et travaux suivants : construction d'un complexe commercial - modification et extension du permis accordé le 19/10/2006 (dossier n/200600183)".

Cette demande aboutit à la délivrance d'un second permis d'urbanisme le 4 octobre 2007. Ce permis a fait l'objet d'une requête unique déposée par la requérante le 14 décembre 2007 (recours G./A.186.327/XIII-4.823).

9. Entre-temps, le 1^{er} octobre 2007, la S.A. DATABUILD INVESTMENTS annonce à la ville de Gembloux le début des travaux de terrassement le 8 octobre 2007 ainsi que l'implantation du bâtiment le 5 novembre et propose de fixer un rendez-vous le lendemain pour la vérification de cette implantation. Un formulaire de déclaration est également renvoyé. La télécopie du 1^{er} octobre 2007 et le formulaire précité portent les références du permis délivré en octobre 2006.

10. Le 26 novembre 2007, un procès-verbal est dressé par le délégué du collège communal de la ville de Gembloux. Il ressort de ce procès verbal que "l'indication sur place de l'implantation a pu être réalisée" et que "l'implantation ainsi matérialisée est conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme". Le même document fait référence au permis délivré le 4 octobre 2007 et indique que "est joint à ce procès-verbal le plan du levé des chaises et repères daté du 15 novembre 2007, dressé par Monsieur Philippe GILLET, géomètre";

Considérant que, par requête introduite le 20 mars 2008, la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant, quant à la recevabilité du recours, qu'en principe, lorsque la première demande a été satisfaite par la délivrance d'un permis avant la seconde demande, cette seconde demande, qui porte sur le même bien et qui est différente de la première, implique une renonciation au bénéfice du permis octroyé sur la base de la première demande; qu'il en est de même lorsque les travaux se déroulent conformément à l'autorisation qui est contenue dans le second permis d'urbanisme et qui est incompatible avec les prescriptions contenues dans le premier permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, la S.A. DATABUILD INVESTMENTS a obtenu le 19 octobre 2006 un permis d'urbanisme autorisant, en substance, la construction de 6 magasins et un parking de 155 places; que le second permis

d'urbanisme délivré le 4 octobre 2007 l'a été sur la base d'une demande et de documents qui indiquent qu'il s'agit d'une modification et d'une extension du permis du 19 octobre 2006; que le permis du 4 octobre 2007 ne vise toutefois pas le permis du 19 octobre 2006; qu'il ne précise pas, ce que ne fait d'ailleurs pas non plus la seconde demande de permis, les aspects du premier permis qui restent inchangés; qu'une comparaison des plans permet de comprendre cette attitude tant de la ville de Gembloux que de la partie intervenante, bénéficiaire du permis, elle-même; qu'en effet, malgré la tentative de la partie intervenante de minimiser les modifications intervenues entre les deux demandes, il y a lieu de relever des différences substantielles en ce qui concerne le nombre de magasins mais aussi l'affectation, les surfaces, les mesures et le niveau des bâtiments projetés; qu'ainsi, en ce qui concerne la première demande de permis et le permis du 19 octobre 2006 :

- l'objet est la réalisation de 6 magasins, 155 places de parking, une zone de déchargement et une zone de vente extérieure;
 - la surface du terrain concernée par le projet est de 19.999,98 m²;
 - les unités 4 et 5 se situent dans le prolongement de l'unité 3 et l'unité 6 dans celui des unités 1 et 2;
 - l'unité 1 a une surface de 1.297,41 m², l'unité 2 de 693,66 m², l'unité 3 de 1.998,18 m²;
 - le plan d'implantation renseigne un niveau 0.00 de 154;
 - le plan d'implantation renseigne une zone de déchargement et une zone de vente extérieure;
 - le plan relatif aux unités 1 et 2 renseigne pour la première unité des affectations "magasin" et "réfectoire", pour l'unité 2, "magasin", "réfectoire" et "réserve";
- qu'en ce qui concerne la seconde demande de permis et le permis du 4 octobre 2007:
- l'objet est la réalisation de 10 magasins, 275 places de parking;
 - la surface du terrain concernée par le projet est de 28.161,72 m²;
 - les magasins 4, 5 et 6 sont décalés vers le sud du terrain, les magasins 7 à 10 se situent dans le prolongement des magasins 1, 2 et 3;
 - le magasin 1 a une surface de 1.300 m², le 2 de 643 m², le 3 de 2.498,2 m²;
 - le plan d'implantation renseigne un niveau 0.00 de 153,20;
 - le plan d'implantation ne renseigne plus de zone de déchargement ni de zone de vente extérieure;
 - le plan relatif aux magasins 1 et 2 renseigne pour le premier des affectations "magasin", "réfectoire" et "WC", pour le 2, "magasin", "réfectoire", "réserves", "local compteurs eau électricité", "cabine HT";

Considérant que la comparaison des plans permet aussi de constater que l'implantation des bâtiments de la seconde demande de permis d'urbanisme se fait plus près de la rue de la Posterie;

Considérant qu'au niveau administratif, la procédure complète organisant une enquête publique, une demande de dérogations, des demandes d'avis a été suivie; que l'enquête publique a été menée non seulement en raison de certaines dérogations au P.C.A. mais aussi en raison de l'ouverture de nouvelles voiries; que le conseil communal a délibéré sur la seconde demande;

Considérant, en ce qui concerne l'exécution du permis, que si la S.A. DATABUILD INVESTMENTS a fait référence au permis du 19 octobre 2006 dans sa télécopie du 1^{er} octobre 2007 et dans le formulaire renvoyé à l'administration communale en vue de l'implantation des bâtiments, il y a lieu de constater que c'est le permis du 4 octobre 2007 qui est mis en oeuvre; que le procès verbal dressé par le délégué de la ville de Gembloux constate en effet la conformité de l'implantation avec le permis du 4 octobre 2007 et que le plan du levé des chaises et repères du géomètre GILLET ne correspond pas à l'implantation prévue sur le plan d'implantation déposé avec la première demande de permis;

Considérant en conséquence, tant au regard du contenu de la seconde demande de permis d'urbanisme qu'au regard de l'exécution du projet, qu'il y a lieu de conclure à la renonciation par la partie intervenante au bénéfice du permis du 19 octobre 2006; que, dès lors, la requérante n'a plus d'intérêt au recours,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS est accueillie.

Article 2.

La requête unique est rejetée.

Article 3.

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

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S.GUFFENS.