

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 199.030 du 17 décembre 2009

A. 193.806/XIII-5351

En cause :

1. **GEUSKENS** Nicolas,

2. **DEVOS** Isabelle,

ayant tous deux élu domicile chez  
Me Jacques SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 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 :

**la Société anonyme ANSIMMO,**

ayant élu domicile chez  
Me Bernard DELTOUR, avocat,  
boulevard de l'Empereur 33  
1000 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 31 août 2009 par Nicolas GEUSKENS et Isabelle DEVOS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 26 juin 2009 dont l'article 2 modifie la décision du 26 février 2009 du collège communal de la ville de Wavre accordant à la société anonyme ANSIMMO un permis unique conditionnel visant à construire et exploiter un magasin spécialisé dans la vente d'articles de sport et de loisirs voie du Général Blücher à Wavre, et qui confirme cette décision pour le surplus;

Vu la requête introduite le 18 septembre 2009, par laquelle la société anonyme ANSIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M<sup>me</sup> FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 20 octobre 2009 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 23 novembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me S. GRUBER, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. DELTOUR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> FRANCK, auditeur;

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 19 septembre 2008, la société anonyme ANSIMMO introduit auprès du collège communal de la ville de Wavre une demande de permis unique visant à la construction et l'exploitation d'un bâtiment destiné au commerce de détail d'articles de sports et de loisirs voie du Général Blücher à Wavre.

Le 24 mai 2007, le collège communal de Wavre avait accordé le permis socio-économique sollicité par la S.A. DECATHLON BENELUX pour implanter un magasin d'articles de sport sur les mêmes parcelles.

Celles-ci sont reprises en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté le 28 mars 1979.

Elles sont situées le long de la N25 reliant Hamme-Mille à Gembloux, ainsi qu'à proximité de la N4 et, partiellement, en zone de recul de l'autoroute E411. Elles sont également très proches, au sud, du lotissement du Domaine de Lauzelle occupé par de l'habitat familial. Les requérants habitent tous deux ce lotissement.

2. Une enquête publique est organisée du 17 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2009.

Cent réclamations individuelles sont recueillies, dont celles des requérants, ainsi qu'une pétition recueillant cent soixante signatures.

Le projet est notamment critiqué pour sa mauvaise intégration au cadre bâti environnant (projet démesuré, volume, matériaux utilisés, impact visuel négatif pour les habitants du lotissement).

3. Le 26 février 2009, le collège communal de Wavre accorde sous certaines conditions le permis unique sollicité. En ce qui concerne l'aspect du bâtiment, le permis contient le passage suivant :

" Considérant que, sur le plan architectural, la volumétrie du bâtiment est simple et compacte; que celle-ci est dictée par les impératifs d'exploitation de ce type de commerce; qu'au niveau des matériaux, il est recouru à un revêtement qualitatif, étant un bardage métallique à ondes sinusoïdales horizontales d'une douce tonalité grise, rythmé par des séquences verticales afin de rompre toute monotonie; qu'un soin particulier a été apporté à l'entrée du magasin, par la réalisation d'un auvent d'accueil et l'emploi de panneaux imitation bois animant la façade; qu'il ne peut évidemment être appliqué à un tel projet les mêmes prescriptions et exigences que pour des immeubles de logement".

4. Messieurs BROSTEAUX, ROMBOUTS et GEUSKENS introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

Le 8 juin 2009, le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué adressent au Gouvernement leur rapport de synthèse et une proposition de décision favorable quant au recours introduit.

Cette proposition indique (en page 10) ce qui suit :

" [...] l'utilisation en parement de bardage métallique à ondes sinusoïdales horizontales de ton gris clair métallisé ne participe pas favorablement à son intégration paysagère; qu'un tel parement évoque davantage un bâtiment industriel; qu'il y a lieu au contraire de soigner l'enveloppe extérieure de ce bâtiment très perceptible situé en entrée de ville à proximité d'une zone résidentielle; que pour ce faire, le bardage métallique devrait être remplacé par un parement en maçonnerie de briques ou de

blocs de terre cuite de teinte rouge-brun non nuancée et ce, sur tout le pourtour de la construction".

Cette condition est ensuite formulée telle quelle en page 12 de la proposition de décision.

5. Le 26 juin 2009, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial accorde, sous conditions, le permis unique demandé.

Dans sa motivation, l'acte ne reprend pas le considérant des fonctionnaires technique et délégué relatif aux matériaux de parement.

Par contre, en page 10, cette motivation contient le passage suivant :

" Considérant que ce même requérant dénonce également l'atteinte à «la perspective paysagère profonde sur un espace ouvert et verdurisé»; qu'en réalité, le lotissement prend place dans une cuvette; que seuls les terrains situés en périphérie Sud, Sud-Est et Ouest du lotissement [...] sont assez hauts pour que leur perception paysagère soit altérée; que les conditions imposées (plantations, briques ou blocs de parement) sont suffisantes pour que cette perception puisse être considérée comme normale dans une zone qui rappelons-le, est destinée à l'urbanisation".

La condition relative aux matériaux de parement retenue par les fonctionnaires technique et délégué n'est toutefois pas imposée dans le permis.

Celui-ci constitue l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 18 septembre 2009, la S.A. ANSIMMO demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1<sup>er</sup> et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2, 6, 7, 45, 58, 95 et 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'article 53 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, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'utilité de l'enquête publique et des consultations requises, du principe de bonne administration et de l'excès de pouvoir, en ce que, en synthèse et en une forme de première branche, les conditions complémentaires relatives à l'intégration urbanistique du bâtiment préconisées par le fonctionnaire délégué et le fonctionnaire technique dans leur rapport de synthèse n'ont pas été imposées par l'acte

attaqué sans que celui-ci n'en expose les raisons, alors que lors de l'enquête publique et dans les recours, il avait été souligné que le bâtiment ne s'intégrait pas dans son bâti environnant notamment quant aux matériaux utilisés;

Considérant que la partie adverse observe à ce propos que le moyen ne vise pas l'erreur manifeste d'appréciation, rappelle l'appréciation favorable portée sur l'esthétique du projet par le collège communal de Wavre dans le permis qu'il a délivré le 26 février 2009, et rappelle ensuite celle portée dans le rapport de synthèse, soulignant que ni l'une ni l'autre ne contient d'élément d'objectivation, par exemple par référence à des points de comparaison, une pratique dans la région ou dans le quartier; qu'elle poursuit comme suit :

" L'acte attaqué, quant à lui, ne reprend pas la condition suggérée par les fonctionnaires techniques et il ne comprend pas de motivation spécifique quant à la question de matériaux utilisés.

Ceci n'est cependant pas de nature à faire considérer que le moyen soit sérieux ni même fondé.

En effet :

- la question du choix des matériaux est subjective et l'on n'aperçoit pas ce qu'une motivation de l'acte attaqué érigeant la partie adverse en arbitre des élégances et du bon goût fasse à l'affaire; les réclamations en cours d'instruction du dossier ne paraissent pas receler de suggestion précise de la part des opposants et des parties requérantes;
- la question du choix des matériaux n'est qu'un élément parmi d'autres concernant la problématique de l'impact visuel du projet; cet impact visuel est motivé en large et en travers dans l'acte attaqué et fait l'objet de conditions particulières qui ont pour effet de rendre cet impact visuel négligeable pour les parties requérantes; ces dernières y consacrent d'ailleurs de longs développements au quatrième moyen et sous l'exposé de leur prétendu risque de préjudice grave difficilement réparable; il n'appartient pas à la partie adverse de réserv[er] un motif pour tous et chacun des points soulevés par les opposants dès lors que sa décision révèle qu'elle a tenu compte et rencontré la problématique, in casu, la problématique de l'impact visuel du projet;
- l'article 3 de l'acte attaqué confirme «les autres dispositions de l'arrêté querellé», en sorte que l'on peut considérer qu'il s'approprie aussi ses considérations n'ayant pas donné lieu à la prescription de conditions particulières, comme celle du choix des matériaux de bardage";

Considérant qu'après avoir rappelé que la motivation des actes administratifs doit seulement indiquer les motifs déterminants ayant conduit à la décision, la partie intervenante observe ce qui suit quant à cette partie du moyen :

" En l'espèce, la partie adverse n'a manifestement pas manqué à son obligation de motiver la décision attaquée, au regard tant de l'ensemble des avis émis, que des remarques recueillies dans le cadre de l'enquête publique et encore [...] dans le cadre du recours introduit au Gouvernement.

L'acte querellé dispose en effet :

«Que les conditions imposées (plantations, briques ou blocs de parement) sont suffisantes pour que cette perception puisse être considérée comme normale dans une zone qui rappelons-le, est destinée à l'urbanisation».

La partie adverse, prenant en compte l'environnement bâti et non bâti entourant le site concerné par le projet a donc raisonnablement considéré que ce projet, tel que détaillé dans les plans de la demande, s'y insérerait parfaitement.

On notera en effet que le projet doit s'implanter au coeur même d'un noeud routier particulièrement fréquenté et fort bruyant et qu'au-delà de la N25, à proximité immédiate des habitations situées voie Général Blücher, d'autres surfaces commerciales sont déjà implantées, telles que notamment des concessions automobiles (les garages Audi-Volkswagen et BMW, Opel, Renault, Alfa), un «Auto-contact», un car-wash, une station-service, un magasin de matériaux et d'équipements de jardin,... [...].

Ensuite, il importe de souligner que la décision du collège communal du 26 février contenait déjà la motivation suivante :

«[...]».

A cet égard, votre Conseil a rappelé qu'«une surface commerciale ne peut, au plan esthétique présenter les mêmes caractéristiques que des maisons d'habitations» (C.E. Dupont, n° 177.700 du 7 décembre 2007).

En outre, et en vue de prendre en compte les revendications des riverains ayant introduit un recours contre la décision du collège communal du 26 février 2009, la partie adverse a pris soin d'imposer la réalisation d'un boisement entre le futur bâtiment et le lotissement de Lauzelle et de supprimer les panneaux publicitaires posés sur la façade avant du bâtiment.

L'acte querellé est en effet motivé comme suit :

«[...]».

C'est donc aux termes d'une motivation adéquate que la partie adverse n'a pas jugé opportun, eu égard à l'environnement bâti existant, d'imposer une condition telle celle proposée dans le rapport de synthèse.

A défaut de démontrer l'erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse - quod non, il y a lieu de considérer que la partie adverse a adéquatement motivé la décision querellée en ce qui concerne l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti environnant";

Considérant, en ce qui concerne les matériaux de parement, que l'acte attaqué n'impose pas la condition préconisée par les fonctionnaires technique et délégué et ne s'en explique pas; que même si, comme l'a relevé la partie adverse, il s'agit d'une question subjective et d'un élément parmi d'autres relevant de la problématique de l'impact visuel du projet, cet élément revêt une importance certaine et avait fait l'objet de plaintes au stade de l'enquête publique; que, par ailleurs, le fait qu'en confirmant sur ce point le permis délivré le 26 février 2009 par le collège communal de Wavre, l'acte attaqué se serait approprié ses dispositions et motivations relativement aux matériaux de bardage est insuffisant pour justifier l'abandon de la condition motivée et formulée

de manière très précise par les fonctionnaires technique et délégué dans leur proposition de décision du 8 juin 2009; que l'acte attaqué devait contenir une motivation formelle à ce sujet; qu'à cet égard, le moyen est fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

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

### **Article 2.**

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 26 juin 2009 dont l'article 2 modifie la décision du 26 février 2009 du collège communal de la ville de Wavre accordant à la société anonyme ANSIMMO un permis unique conditionnel visant à construire et exploiter un magasin spécialisé dans la vente d'articles de sport et de loisirs voie du Général Blücher à Wavre, et qui confirme cette décision pour le surplus.

### **Article 3.**

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

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le  
dix-sept décembre deux mille neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M<sup>me</sup> MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.