

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.370 du 15 septembre 2010

A. 196.428/XIII-5574

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 Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme ANSIMMO,
ayant élu domicile chez
Me Bernard DELTOUR, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique, envoyée par pli recommandé au cachet illisible, par Nicolas GEUSKENS et Isabelle DEVOS, réceptionnée le 4 mai 2010, en tant qu'elle contient une demande de suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 2 mars 2010 dont l'article 2 modifie la décision du 26 février 2009 du collège communal de la ville de Wavre accordant à la société anonyme (S.A.) ANSIMMO un permis unique conditionnel visant à construire et exploiter un magasin spécialisé dans la vente d'articles de sport

et de loisirs Voie Général Blücher à Wavre, et qui confirme cette décision pour le surplus;

Vu la requête introduite le 10 juin 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^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 26 juillet 2010 fixant l'affaire à l'audience du 9 septembre 2010 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

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

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 demande se présentent 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 Général Blücher à Wavre.

Le 24 mai 2007, le collège communal de Wavre avait accordé le permis socio-économique sollicité par la société anonyme 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^{er} décembre 2009. Une pétition qui recueille cent soixante signatures et cent réclamations individuelles sont déposées.

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. Bernard BROSTEAUX, Georges ROMBOUTS et Nicolas 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 que le parement proposé évoque davantage un bâtiment industriel et qu'il convient au contraire de soigner l'enveloppe extérieure de ce bâtiment, très perceptible, situé en entrée de ville à proximité d'une zone résidentielle. Les fonctionnaires délégué et technique suggèrent de remplacer le bardage métallique par un parement en maçonnerie de briques ou de blocs de terre cuite de teinte rouge-brun non nuancée sur tout le pourtour de la construction.

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 que les fonctionnaires technique et délégué consacraient aux matériaux de parement. La condition relative aux matériaux de parement retenue par les fonctionnaires technique et délégué n'est pas imposée.

6. Nicolas GEUSKENS et Isabelle DEVOS demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de ce permis (affaire enrôlée sous G/A. 193.806/XIII-5351). Par l'arrêt n° 199.030 du 17 décembre 2009, le Conseil d'Etat annule ce permis au motif que son auteur n'a pas imposé la condition relative aux matériaux de bardage qui avait été formulée de manière très précise par les fonctionnaires technique et délégué et qu'il aurait dû contenir une motivation formelle à ce sujet.

Le même acte est également attaqué en annulation par Fabrikanu GRAMATIKI (affaire enrôlée sous G/A. 193.809/XIII-5350); par un arrêt n° 204.344 du 27 mai 2010, le Conseil d'Etat a jugé qu'il n'y avait plus lieu à statuer, le recours ayant perdu son objet puisque le permis avait été annulé par l'arrêt du 17 décembre 2009.

7. Entre-temps, la partie adverse a octroyé un nouveau permis unique daté du 2 mars 2010.

Cette décision est identique à celle du 26 juin 2009, sous réserve de l'insertion :

- des visas de la décision du 26 juin 2009 et de l'arrêt du Conseil d'Etat qui l'annule (p.6/14, 4^{ème} et 5^{ème} visas);
- du considérant relatif à l'impact paysager du bardage métallique du bâtiment projeté présent dans le rapport de synthèse et à la proposition de décision qui invite à son remplacement par un parement en maçonnerie de briques ou de blocs de terre cuite

de teinte rouge-brun non nuancé et ce sur tout le pourtour de la construction (p.10/14, 4^{ème} considérant);

- de la nouvelle condition numérotée "13" ainsi préconisée par les fonctionnaires technique et délégué (p.12/14, article 2 modifiant l'article 3 de la décision du collège communal).

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la société anonyme ANSIMMO, agissant en sa qualité de bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable"; que l'article 8, alinéa 2, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'ils exposent à ce sujet :

- que le projet dénature le cadre de vie, que la typologie du projet s'écarte des caractéristiques des habitations existantes, que l'aspect extérieur du bâtiment est en rupture totale avec celles-ci qui forment un ensemble homogène,
- que le projet couvre un tiers de la zone d'habitat et épuise le solde de celle-ci, rendant impossible toute urbanisation normale ultérieure de la Voie Général Blücher et qu'il s'agit là d'une mise en péril de la destination principale de la zone, contraire à l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), car la fonction résidentielle doit pouvoir être remplie quel que soit l'endroit de la zone considérée,
- que l'implantation s'effectue avec un phénomène de découpage et d'isolement de la zone d'implantation qui entraîne un grave préjudice visuel et qu'il y a lieu de se

reporter à la critique de la notice d'évaluation des incidences qu'ils développent dans leur quatrième moyen en ce que l'impact visuel n'y serait considéré qu'à partir des seules Voie Général Blücher et Voie des Cuirassiers et sans appréhender la situation depuis les jardins et les étages des maisons,

- qu'un reportage photographique, qu'ils produisent, permet de constater qu'ils ont, sur l'ensemble du site qui se développe en pente ascendante à partir de la Voie Général Blücher, une vue dégagée et directe qui sera définitivement altérée par le projet litigieux,
- que le merlon à ériger à la limite de la crête et la couverture végétale imposée par le permis ne sont pas de nature à réduire l'impact visuel, la plupart des essences étant à feuilles caduques et les plants trop petits pour constituer un écran efficace avant "de nombreuses années, voire des décennies",
- que ces conditions sont la reconnaissance implicite de l'impact du projet,
- qu'une atteinte grave est ainsi portée à la perspective paysagère profonde dont ils jouissent sur un espace ouvert et "verduré" qui est ainsi dénaturé,
- que cet impact visuel est encore accentué par la pollution lumineuse causée par les dispositifs d'éclairage prévus sur le site et que les conditions d'exploitation ne sont pas suffisantes à cet égard parce que le permis ne prévoit pas d'horaire d'exploitation,
- que ce préjudice est également un préjudice par répercussion dans le chef des autres habitants du quartier,
- qu'en termes de mobilité, le modèle utilisé dans la notice minimise l'impact spécifique du projet qui engendrera des bouchons et renforcera une situation de saturation déjà atteinte,
- que l'autorité s'est fiée à des informations unilatérales produites par DECATHLON, sans autre vérification,
- que l'évaluation des flux est manifestement erronée,
- qu'elle omet de prendre en compte la situation d'exploitation maximale et la part contributive des livraisons par camions de 22 tonnes de charge utile,
- que le problème de mobilité interfère avec celui des nuisances sonores et que les bruits de circulation sur le site n'ont pas été spécifiquement pris en compte, de même que le bruit causé par les groupes de ventilation du bâtiment,
- que les eaux usées du projet contiendront les produits de nettoyage, des huiles de vidange perdues sur le parking et d'autres polluants qui ne feront l'objet d'aucune épuration en aval et seront déversés dans l'égout de la Voie Général Blücher, que cet égout est saturé et que le bassin d'orage prévu n'est que de 385 m², alors que la notice renseigne la nécessité d'un bassin de 542m², que les évacuations des eaux auraient dû se faire par la N25 où se trouve l'entrée du site,

- que la remise des lieux dans le pristin état sera difficile et aléatoire quand la construction du bâtiment de 5.138 m² au sol et de 430 emplacements de parking aura été réalisée, ce qui rend le préjudice difficilement réparable;

Considérant, quant à l'aspect extérieur du bâtiment, qu'il est inévitable qu'un bâtiment commercial d'une certaine taille s'écarte par son aspect des maisons d'habitations d'un lotissement adjacent; que l'auteur de l'acte entrepris a tenu compte de l'arrêt n° 199.030 du 17 décembre 2009, précité, et imposé la condition qui avait été préconisée par les fonctionnaires technique et délégué, à savoir l'abandon du bardage métallique à ondes sinusoïdales gris clair, évocateur d'un bâtiment industriel, au profit d'un parement en maçonnerie de briques ou de blocs de terre cuite sur tout le pourtour de la construction; qu'en outre, l'acte attaqué, tout comme le précédent permis annulé par l'arrêt précité, exclut le placement sur la façade avant de six panneaux publicitaires constitués de toiles perforées, car ceux-ci n'auraient pas leur place à cet endroit; qu'aucun risque de préjudice grave lié à l'aspect extérieur du bâtiment n'est démontré;

Considérant, quant à l'implantation du projet en zone d'habitat qui épuiserait le solde de celle-ci, rendrait impossible l'urbanisation ultérieure normale de la Voie Général Blücher et créerait un phénomène de découpage et d'isolement avec pour résultat que la perspective paysagère profonde sur un espace ouvert et "verdorisé" dont jouiraient actuellement de très nombreuses maisons du lotissement de Lauzelle serait définitivement altérée, que les considérations développées par les requérants sont en grande partie issues du développement de leur quatrième moyen; qu'ainsi, ils émettent de nombreuses considérations juridiques mais fournissent peu d'éléments justifiant, in concreto, un préjudice visuel grave résultant du projet; qu'ils ne fournissent pas de projection des perspectives qui seraient finalement obtenues en cas de réalisation du projet; qu'ils ne démontrent dès lors pas l'inexactitude des affirmations des parties adverse et intervenante, étayées par des montages photographiques, suivant lesquelles le bâtiment et le parking ne seront que très peu perceptibles, car les maisons des riverains sont situées soit trop bas, soit trop loin du site litigieux; qu'il faut en outre rappeler que le site est situé en zone d'urbanisation et est donc susceptible d'être construit; que l'acte attaqué prévoit un merlon sur une ligne de crête et impose que tout le terrain entre le merlon et la Voie Général Blücher, soit une bande de 60 mètres de profondeur en pente ascendante, reste libre et soit boisé de manière à recréer un véritable espace vert, non clôturé et accessible au public; que l'acte attaqué établit que les plantations s'y déclineront en cinq rangs avec une densité pour les arbustes de 1 plant/m², un baliveau tous les 4 mètres et un arbre à haute tige tous les 15 mètres, qu'il devra s'agir d'essences indigènes et que ce dispositif sera mis en place avant l'ouverture au public de la surface commerciale; que la condition n° 6 mentionnée à l'article 3 du

permis délivré le 26 février 2009 par le collège communal de Wavre, qui prévoit que les arbres à planter sur le merlon lui-même auront un feuillage persistant et que les plants présenteront à la plantation une hauteur minimale de 2 mètres, est maintenue par la décision attaquée; que le parking sera également arboré à raison d'un arbre pour 10 emplacements, tandis que les emplacements de parking seront réalisés avec des "dalles-gazon"; que, par cet ensemble de mesures, l'autorité a veillé à minimiser le plus possible l'impact visuel du projet et à conserver un caractère naturel au site; que la transformation d'une vue dégagée sur un terrain herbu en vue sur un terrain boisé n'est pas forcément constitutive d'un préjudice et, encore moins, d'un préjudice grave; que l'isolement ou le découpage du site est le résultat de son seul accès via la N4 ou le futur giratoire prévu sur cette nationale, aucun accès n'ayant été prévu par la Voie Général Blücher dans un souci de préservation de la tranquillité des riverains; que par la garantie qu'une large bande de terrain restera libre et accessible, de l'autre côté de la Voie Général Blücher, le projet peut être considéré comme avantageux pour les riverains;

Considérant, quant à la pollution lumineuse, que les requérants ne démontrent pas le risque de préjudice grave que pourrait leur causer le dispositif d'éclairage (phares, spots d'éclairage, réverbères sur le parking), malgré les plantations prévues, y compris sur le parking lui-même, et compte tenu de ce que l'acte attaqué ne réforme pas l'obligation de limiter l'intensité lumineuse à 50 % au moins dans certaines tranches horaires, imposée par le permis délivré en première instance le 26 février 2009;

Considérant, quant à la mobilité, que l'auteur de l'acte attaqué indique que l'impact du projet sur la mobilité sera mineur; qu'il se réfère à "l'analyse détaillée" de la question qui figure dans la notice d'évaluation; que cette notice consacre vingt-cinq pages à l'étude de ce problème; que sa conclusion relative à la compatibilité du projet avec le voisinage est positive; que la requête cite différents passages de la notice qui sont tous extraits de l'analyse de la "situation de référence", à savoir celle que crée le rond-point ou giratoire sans tenir compte de la liaison au magasin DECATHLON alors que la "situation projetée" prend, en revanche, cette liaison en compte; que les critiques des requérants s'adressent donc au rond-point lui-même pour lequel un permis d'urbanisme a été délivré le 19 décembre 2007 et n'a pas été attaqué devant le Conseil d'Etat; que l'auteur de la notice décrit les avantages de ce rond-point tant vis-à-vis de la circulation automobile (A - augmentation de la sécurité, création de nouvelles liaisons) que de la mobilité lente (B - création d'une traversée piétonne et cycliste), dont bénéficieront également les riverains du lotissement de Lauzelle;

Considérant que les requérants déplorent aussi que l'évaluation des flux causés par le projet ait été réalisée sur la base d'informations fournies unilatéralement par DECATHLON, sans vérification; que les requérants n'indiquent toutefois pas d'erreur, ne suggèrent pas d'autres données et ne proposent pas d'autres projections; qu'ils se bornent à alléguer que l'évaluation des flux est manifestement erronée; qu'ils ne prouvent pas que l'administration a eu tort de se référer à la notice et, partant, à l'évaluation fouillée que celle-ci contient, fondée sur les projections établies par DECATHLON sur la base de son expérience dans ses autres magasins; que, compte tenu des visées commerciales en jeu, celles-ci ne sont sûrement pas minimalistes; que la situation du samedi après-midi, considérée comme période de grande affluence, est envisagée dans la notice; que les flux de 127 véhicules entrants et 146 sortants du site DECATHLON entre 17 et 18 heures sont maximalistes, car basés sur la période de pointe du vendredi soir; qu'il résulte de la notice que le giratoire pourrait entraîner des ralentissements de circulation par l'effet de "remontées de file", mais aussi que ce giratoire n'en constitue pas moins, par plusieurs aspects, un progrès par rapport à la situation actuelle et que, en termes de saturation, le flux complémentaire produit par le raccordement au magasin DECATHLON n'apportera qu'une aggravation légère, limitée au jour et à l'heure la plus dense de la semaine; que ce document indique encore que la N4 ne constitue pas le seul débouché du lotissement de Lauzelle qui dispose d'une sortie vers le tunnel sous la E411 par la Venelle du Bois de Saras;

Considérant, quant au bruit, que la notice contient une analyse fouillée et détaillée de l'environnement sonore; qu'à propos des camions d'approvisionnement et de la circulation sur le parking, l'article 18, alinéa 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement prévoit que les bruits liés à la circulation des véhicules sur le site d'exploitation ne sont pas pris en compte; que l'auteur de la notice évoque le bruit causé par les activités de transbordement, qui prendront place sur une aile réservée à l'est du bâtiment et se dérouleront essentiellement en tout début de matinée; que sont également évoqués les incidences du fonctionnement des climatiseurs ou "roof-tops", au sujet desquels il est indiqué que les habitations n'en subiraient aucun impact acoustique; qu'à propos du vent, les requérants se contentent de soutenir que la notice n'en a pas tenu compte dans ses modélisations, sans indiquer que le site est particulièrement venteux, compte tenu de son relief particulier; que, selon la notice, l'impact sonore du flux supplémentaire de circulation engendré par le magasin DECATHLON sera neutralisé par la création du giratoire qui ralentira la vitesse de circulation sur les axes concernés; que les requérants ne démontrent donc pas que le projet risque de leur causer des nuisances sonores

importantes ou même légères s'ajoutant à celles qu'ils subissent déjà en raison de la situation de leur lotissement;

Considérant, quant aux eaux usées, eaux de pluie et égouts, que s'agissant des eaux de ruissellement du parking, rien ne démontre qu'elles contiendraient de l'huile de vidange; que néanmoins l'auteur de l'acte attaqué a ajouté une condition complémentaire à l'article 5 du permis, libellée de la manière suivante :

" Les eaux de parking sont orientées vers un débourbeur et ensuite vers un séparateur hydrocarbures avant d'être évacuées vers l'égout de la voirie. Le séparateur est vidangé par une société spécialisée";

qu'en ce qui concerne le bassin d'orage, l'acte attaqué confirme la condition déjà prévue dans le permis délivré par le collège communal, le 26 février 2009, selon laquelle la capacité de ce bassin sera de 542m³, soit la capacité jugée nécessaire; que l'acte attaqué complète également l'article 5 du permis communal dans les termes suivants :

" Les conditions relatives au contrôle des eaux rejetées doivent être respectées dès la mise en service de l'établissement";

que l'existence des risques de pollution et d'inondations avancés par les requérants n'est dès lors pas prouvée et que ces risques ne peuvent être retenus;

Considérant que les requérants n'établissent pas que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quinze septembre deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.