

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.967 du 10 janvier 2013

A. 206.295/XIII-6362

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
CAPSICUM,**

ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

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 SUDEXQUIS,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Lionel-Albert BAUM, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

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

Vu la requête unique introduite le 11 septembre 2012 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CAPSICUM qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis délivré par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de la Mobilité de la Région wallonne le 6 juillet 2012 à Daniel BRONCHART, agissant au nom et pour le compte de la société anonyme (S.A.) SUDEXQUIS, ayant pour objet l'aménagement d'un restaurant (restauration rapide) d'entreprises au sein d'un bâtiment existant sur un bien sis avenue Vésale 1 à Wavre, cadastré section B, numéro 118;

Vu la requête introduite le 1^{er} octobre 2012 par laquelle la S.A. SUDEXQUIS 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. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 24 octobre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 23 novembre 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mes B. HAVET et Annabelle VAN HUFFEL, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes B. PAQUES et L.-A. BAUM, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

1. Le 30 novembre 2010, la S.A. SUDEXQUIS introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un restaurant d'entreprises (restauration rapide) au sein d'un bâtiment existant, dans un bien sis, 1, avenue Vésale à Wavre.

Le projet est situé en zone d'activité économique industrielle (Z.A.E.I.) au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. La demande est reçue le 30 novembre 2010. Un accusé de réception est délivré le 12 avril 2011 certifiant que le dossier de demande de permis d'urbanisme est complet.

3. Par un courrier du 23 novembre 2011 et en l'absence de décision de l'autorité communale, la S.A. SUDEXQUIS saisit le fonctionnaire délégué de la Région wallonne en application de l'article 118 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

7. Le fonctionnaire délégué accuse réception de cette demande le 23 décembre 2011, déclare sa saisine recevable et sollicite la tenue d'une enquête publique.

8. Une enquête publique se déroule du 18 janvier au 3 février 2012 au motif que l'implantation du projet déroge à la Z.A.E.I. Par un courrier du 23 janvier 2012, la société BRUMAGNE MOTORS fait observer qu'un projet similaire lui a été refusé par une décision du 25 mai 2009. Une réclamation est également introduite au nom de la S.P.R.L. CAPSICUM.

9. Par un courrier du 28 février 2012, le fonctionnaire délégué informe la demanderesse de permis qu'à défaut de décision envoyée dans le délai, la demande de permis d'urbanisme est refusée.

10. Par un courrier du 8 mars 2012, reçu le 9 mars 2012, la S.A. SUDEXQUIS introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

11. La commission d'avis sur les recours remet le 8 mai 2012, un avis favorable "moyennant le respect de la réglementation relative à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite".

12. Le 4 juin 2012, la demanderesse de permis adresse à l'autorité une lettre de rappel fondée sur l'article 121 du CWATUPE et dont il est accusé réception le 6 juin 2012.

13. Le 26 juin 2012, la direction juridique, des recours et du contentieux de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme propose au Ministre compétent de refuser le permis sollicité.

14. Par un arrêté du 6 juillet 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide d'octroyer le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} octobre 2012, la S.A. SUDEXQUIS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le recours est irrecevable;

Considérant que la société requérante justifie son intérêt comme suit :

" [...]

Le projet attaqué prévoit l'aménagement d'un restaurant Exki.

La partie requérante est propriétaire de la sandwicherie SWITCH située juste en face de l'objet de la demande.

L'exécution du permis aura un impact négatif sur l'exercice de cette activité.

En effet, le projet engendrera d'importants problèmes de mobilité.

Le recours est donc recevable *ratione personae*";

que la requérante développe ce qu'elle entend par ces difficultés relatives à la mobilité dans son exposé sur l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle cite la proposition de décision transmise par la direction juridique des recours et du contentieux au Ministre comme suit :

" Considérant, enfin, que le restaurant (rez + étage) propose 128 places assises, en ce non compris la terrasse; que le parking extérieur n'offre que 12 emplacements de stationnement (voire 11 si l'on réunit deux places de parking de manière à ce qu'elle ne fassent plus qu'une seule place réservée aux personnes à mobilité réduite, comme proposé par le demandeur (...); qu'une telle capacité de parcage est nettement insuffisante au vu de la capacité des salles et ce, d'autant que les heures d'ouverture du restaurant correspondent avec celle des entreprises du zoning";

qu'elle poursuit en indiquant qu'elle tient une sandwicherie juste en face du projet litigieux et qu'elle subira de ce fait "inévitablement et directement les conséquences de ce manque de places de parking au vu de la situation de son établissement", l'excès de véhicules se reportant inmanquablement sur ses places de parking; qu'en ce qui concerne le charroi, elle prétend aussi que le projet se trouve près d'un carrefour peu adapté à l'augmentation du trafic; qu'elle souligne que le charroi lié à la fréquentation d'un restaurant ne peut être comparé à celui d'un magasin de meubles, notamment concernant les pics d'affluence;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité pour défaut d'intérêt au recours de la requérante; qu'elle déduit de la jurisprudence du Conseil d'Etat, que, pour que l'intérêt de la requérante soit avéré, il faut que le projet litigieux soit susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; qu'elle estime que les modifications apportées par le projet à son environnement immédiat doivent être susceptibles, soit de lui causer directement grief, soit de porter atteinte à son objet social ou à son patrimoine, et au bon aménagement de son quartier; qu'elle précise que, si en effet, la requérante est située juste en face du projet litigieux, les deux établissements sont séparés par une route nationale composée de "2 fois 2 bandes de circulation" et d'une berne centrale empêchant les voitures de la traverser de part en part : qu'elle prétend qu'un tel obstacle physique empêche toute incidence du présent projet sur l'activité et la propriété de la requérante; qu'elle conteste le fait que le projet puisse engendrer des problèmes de mobilité en raison du charroi qu'il draine; qu'elle souligne que l'hypothèse selon laquelle les clients du restaurant projeté utiliseraient les places de parking de la requérante, en l'absence de places sur le parking de la bénéficiaire du permis est improbable; qu'elle soutient que, du fait de l'infrastructure routière, il est impossible de prétendre que le projet aura un quelconque impact en terme d'aménagement du territoire sur l'activité et la propriété de la requérante; qu'elle relève que le parking de la requérante est situé au sein d'une autre zone industrielle isolée de la route nationale par une zone plantée qui "supprime également toute vue depuis le SWITCH sur le projet"; qu'elle estime aussi que la requérante peut réserver l'accès à son parking privé à sa clientèle; que, s'agissant d'une transformation intérieure, elle fait valoir que le projet n'a aucune incidence urbanistique ou architecturale sur le bon aménagement du quartier et que, par ailleurs, elle n'a pas de vue directe sur le projet en raison de la zone plantée; qu'elle en déduit que malgré la proximité géographique immédiate du projet, le recours est irrecevable à défaut d'intérêt;

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, par ailleurs, que, de même qu'une autorité administrative n'est pas autorisée à délivrer ou refuser un permis d'urbanisme pour des motifs tirés de la concurrence que l'établissement autorisé risque de faire aux entreprises existantes, de même il ne peut être admis qu'une entreprise forme un recours en annulation d'une décision délivrant un permis d'urbanisme, dans le seul but de se

prémunir contre la concurrence que le bénéficiaire de ce permis risque de lui faire, sans que l'aménagement du territoire ne soit affecté par l'acte attaqué d'une manière qui la concerne;

Considérant, par contre, que la requérante peut se prévaloir de problèmes de mobilité qui entraveraient l'exercice de son activité;

Considérant qu'il est certain que la transformation d'un magasin de meubles en un restaurant (d'entreprises) aura un impact sur le flux des véhicules fréquentant le site litigieux; que la requérante n'a cependant pas d'intérêt certain, direct et suffisamment individualisé au recours en ce qui concerne ce charroi au vu de la configuration des lieux (les sites litigieux sont séparés par une nationale dont les deux sens de circulation sont eux-mêmes séparés par une berne centrale, un rond point est éloigné de 200 mètres des sites concernés);

Considérant, toutefois, qu'il est permis de s'interroger sur l'intérêt de la requérante à contester le permis litigieux en ce que, selon elle, les clients du restaurant projeté utiliseraient les places de parking de son exploitation au détriment de sa propre clientèle, en raison de l'absence de places sur le parking de la bénéficiaire du permis; qu'en effet, malgré la configuration des lieux et l'impossibilité pour les véhicules d'accéder directement au parking de la requérante (le rond-point ne se situe qu'à 200 mètres), les éléments avancés par la requérante tels le faible nombre d'emplacements de parking (11 à 12 places) au vu de la capacité d'accueil du nouveau restaurant (128 places assises en ce non compris la terrasse), la proximité entre le projet litigieux et l'établissement de la requérante - 30 mètres à vol d'oiseau selon l'intervenante -, et l'existence d'un passage pour piétons traversant la route séparant les deux établissements - traversée facilitée par des feux de signalisation - permettant de relier aisément les deux sites litigieux, suffisent à rendre crédibles les problèmes de mobilité dénoncés par la requérante;

Considérant qu'ainsi, la question de la recevabilité du recours paraît liée au cinquième moyen du recours qui dénonce, entre autres, l'absence de réponse à la réclamation de la requérante dénonçant ces problèmes et l'absence de motifs dans la décision justifiant de s'écarter de l'avis de la direction juridique des recours et du contentieux de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme énonçant notamment que la capacité de parcage est "nettement insuffisante au vu de la capacité des salles et ce, d'autant que les heures d'ouverture du restaurant correspondent à celles des entreprises du zoning" et "que des problèmes évidents de mobilité, préjudiciables aux entreprises proches, risquent de se poser dans l'environnement immédiat du restaurant";

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat ne peut pas partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il y a dès lors lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. SUDEXQUIS est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix janvier deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.