CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.739 du 18 juin 2014

A. 208.779/XIII-6614

En cause : 1. **la Société anonyme GARAGE DE L'AVENIR,**
2. **la Société anonyme BARVAUX,**
3. **la Société anonyme GARAGE BERNARD,**
ayant toutes élu domicile chez
Me Adrien ABSIL, avocat,
rue des Vennes 38
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme KALSCHEUER,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier BEAUJEAN, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 mai 2013 par la société anonyme (S.A.) GARAGE DE L'AVENIR, la S.A. BARVAUX et la S.A. GARAGE BERNARD qui demandent l'annulation de l'arrêté ministériel du 6 mars 2013 accordant à la S.A. KALSCHEUER un permis d'urbanisme portant sur l'extension d'une concession poids lourds et véhicules utilitaires légers sur un bien sis à Alleur, rue Haie Leruth, 2;

Vu la requête introduite le 2 juillet 2013 par laquelle la S.A. KALSCHEUER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 juillet 2013 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant demande de poursuite de la procédure des parties requérantes ainsi que le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 mai 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 12 juin 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Elodie de MEY, loco Me A. ABSIL, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Julien BOUILLARD, loco Mes B. PAQUES et G. BEAUJEAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 16 décembre 2011, la S.A. KALSCHEUER introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une concession poids lourds et véhicules utilitaires légers sur un bien sis à Alleur, rue Haie Leruth, 2, et cadastré section B, n° 417k et section A, n° 62d.

Le bien se situe en zone industrielle au plan de secteur, auquel le projet litigieux fait dérogation. La demande contient notamment une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

2. Le 30 décembre 2011, le fonctionnaire délégué accuse la réception de cette demande et estime que le dossier y afférent est incomplet.

3. Le 19 janvier 2012, le fonctionnaire délégué accuse la réception des documents manquants.

4. Le 2 février 2012, la SPI+ émet un avis favorable. Toutefois, par un courrier du 29 février 2012, elle fait savoir que, mieux informée, son avis est en réalité défavorable.

5. Le 7 février 2012, la S.C.RL. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS émet un avis qui semble favorable conditionnel.

6. Le 10 février 2012, la direction des routes de Liège donne un avis favorable sur le projet.

7. Le 17 février 2012, la S.A. ELIA ASSET émet un avis favorable conditionnel.

8. Du 14 au 28 février 2012 se tient une enquête publique qui suscite le dépôt d'une réclamation, depuis lors retirée.

9. Le 15 février 2012, la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 25 avril 2012, le collège communal donne un avis défavorable, transmis le 30 avril et réputé favorable par le dépassement du délai de 70 jours prévu par l'article 127, § 2, alinéa 7, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

11. Le 11 mai 2012, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer le permis sollicité.

12. Par un courrier du 10 juin 2012, réceptionné le 12, le demandeur introduit contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

13. Le 17 juillet 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

14. Le 6 mars 2013, le ministre accorde le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est libellé comme suit :

" Le Ministre,

Vu Le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que la S.A. KALSCHEUER, rue Haie Leruth, n° 2 à 4432 Alleur a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à l'extension d'une concession poids lourds et véhicules utilitaires légers par une concession automobile sur un bien sis à 4432 Ans (Alleur), rue Haie Leruth, n° 2 et cadastré section B, n° 417k et section A, n° 62 d;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué de la Direction de Liège 1 de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) en date du 16 décembre 2011; que des plans complémentaires ont été réceptionnés par le fonctionnaire délégué le 5 janvier 2012;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 11 juin 2012; que, conformément à l'article 127, § 6, du Code précité, le recours est recevable;

Considérant que le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Liège adopté par arrêté du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite et le règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité sont applicables à la demande;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au plan de secteur pour le motif énoncé ci-après;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation au plan de secteur;

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :
- Direction des Routes de Liège : consultée vu la proximité de l'autoroute; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2012 et transmis en date du 10 février 2012 est favorable;

- S.A. ELIA : consultée dans un souci de sécurité; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2012 et transmis en date du 17 février 2012 est favorable conditionnel;
- CILE : consultée dans un souci de protection de la distribution d'eau publique; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2012 et transmis en date du 15 février 2012 est favorable conditionnel;
- SPI+ : consultée en tant que gestionnaire du zoning; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2012 et transmis en date du 2 février 2012 est favorable ; qu'en date du 1er mars 2012, la SPI+ a toutefois émis un nouvel avis, défavorable, au vu du précédent que le projet pourrait constituer en terme de vente au détail;
- SRI : consulté dans un souci de prévention; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2012 et transmis en date du 7 février 2012 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du collège communal a été sollicité en date du 19 janvier 2012 et transmis en date du 30 avril 2012; que son avis défavorable mais tardif est réputé favorable;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué a été transmise en date du 11 mai 2012 à la demanderesse et au collège communal; que sa décision, est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit: voir en annexe;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 127 dudit Code;

Considérant que la demanderesse, le collège communal, le fonctionnaire délégué, la Commission d'avis et l'administration ont été invités à une audition qui a eu lieu le 17 juillet 2012;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours a transmis l'avis favorable ci-annexé;

Considérant que la demande de permis porte sur la démolition de l'actuelle conciergerie, d'une partie des bureaux et d'une partie du show-room, la construction de deux nouvelles extensions du show-room, d'un nouvel atelier, d'une extension du magasin et d'une nouvelle conciergerie, ainsi que sur l'agrandissement du parking utilitaire, la restructuration des parkings existants et l'aménagement des abords des bâtiments sur l'ensemble du site en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur et dans un périmètre d'activité économique reconnu au sens de l'article 127 du Code;

Considérant que dans le cadre de la procédure en première instance, l'avis du collège communal, défavorable mais tardif, est réputé favorable; que la Direction des Routes de Liège a remis un avis favorable sur le projet; que la S.A. ELIA et la compagnie intercommunale des eaux de Liège ont remis un avis favorable conditionnel et que le SRI a remis un rapport de prévention favorable conditionnel; que la SPI+ a émis un avis favorable dans un premier temps, puis a émis un nouvel avis, défavorable cette fois, au vu du précédent que le projet pourrait constituer en termes de vente au détail;

Considérant que le fonctionnaire délégué a refusé le permis au vu de la non-conformité du projet au plan de secteur et du refus précédemment délivré pour un projet similaire de la demanderesse;

Considérant que dans son recours, la demanderesse invoque les arguments suivants :
- son projet répond à une demande croissante;
- la vente est déjà actuellement réalisée au profit de particuliers pour les utilitaire légers;

- la vente aux particuliers sera accessoire par rapport à la vente aux professionnels;
- le permis d'urbanisme initial date de 30 ans et d'autres permis ont depuis lors été octroyés pour l'extension du bâtiment;
- le projet permet de coupler les ateliers, les services administratifs et logistiques;
- la situation au plan de secteur ne reflète pas la situation de fait du zoning, qui comporte nombre d'autres commerces de détail;
- l'extension se situera à l'emplacement d'annexes existantes qui seront démolies;
- l'emprise au sol ne sera pas largement modifiée par rapport à la situation existante;
- les conciergeries existent déjà actuellement. Elles seront démolies et déplacées afin de les intégrer dans le bâtiment;
- le site est aisément accessible;
- la parcelle présente des dimensions généreuses qu'on optimalise;

Considérant que dans le cadre du recours, la commission d'avis sur les recours a émis un avis favorable sur le projet;

Considérant, sur le plan environnemental, qu'au regard de la notice et de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, le projet, au vu des permis couvrant l'activité, des rubriques de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, des travaux (démolition d'annexes et reconstruction d'extensions des infrastructures présentes), du profil des bâtiments à construire (les nouvelles constructions représentent une augmentation de superficie de 25% par rapport aux constructions existantes et présentent un gabarit à l'échelle des bâtiments maintenus), de leur situation (en zone d'activité économique industrielle) et de la nature et de l'ampleur des nuisances susceptibles d'être générées (ombrage - charroi stationnement - risque d'incendie - gestion des déchets) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise; qu'au vu des informations fournies par le conseil de la demanderesse dans le cadre du recours, aucun permis unique n'est par ailleurs requis;

Considérant, sur le plan urbanistique, que les prescriptions du règlement régional d'urbanisme relatif aux enseignes et dispositifs de publicité sont respectées;

Considérant, en ce qui concerne la performance énergétique des bâtiments, que le formulaire d'engagement PEB est joint au dossier;

Considérant que le projet est conforme au règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, à condition de prévoir un emplacement accessible aux personnes à mobilité réduite parmi les emplacements réservés aux visiteurs et à condition de prévoir un cheminement sans ressaut depuis cet emplacement jusqu'à l'entrée principale du show-room;

Considérant que le projet contrevient par contre à la destination de la zone d'activité économique industrielle telle que fixée par l'article 30 bis du Code;

Considérant qu'il n'est pas de nature à bénéficier de l'application de l'article 127, § 3 du Code, dans la mesure où il ne relève d'aucune des hypothèses y énoncées;

Considérant que l'activité est toutefois couverte par divers permis, à savoir un permis de bâtir du 26 septembre 1973 relatif à la construction d'un complexe de garages et bureaux, un permis d'exploiter du 11 juillet 1983 relatif à un atelier de nettoyage de voitures et camions, un permis d'exploiter du 29 mars 1996 relatif

au garage poids lourds, un permis d'urbanisme du 14 novembre 2001 relatif à la construction d'un show-room pour camions et véhicules utilitaires légers, un permis socio-économique du 12 décembre 2001, un permis unique du 30 décembre 2003 pour la construction et l'exploitation d'une dalle de béton de récolte des hydrocarbures, un permis d'environnement du 21 octobre 2004 pour la construction de la salle d'exposition d'environ 10 véhicules utilitaires légers et lourds;

Considérant que le projet est, donc, à titre exceptionnel, de nature à bénéficier de l'application de l'article 111 du Code, pour autant qu'il soit soumis à enquête publique et respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à une réclamation portant sur le caractère dérogatoire du projet au plan de secteur;

Considérant qu'en l'espèce, la demande revêt un caractère exceptionnel, en ce qu'elle vise à étendre une activité antérieure au plan de secteur qui a obtenu divers permis par la suite, qu'elle se situe dans un zoning occupé entièrement et qu'elle vise à optimaliser l'utilisation de la parcelle comme le recommande l'article 1er du Code;

Considérant que les extensions à construire présentent une surface équivalente à environ 27 % de celle des bâtiments à conserver, proportion que l'on peut considérer comme raisonnable, au vu du développement de l'ensemble des bâtiments sur une hauteur équivalant à deux niveaux et au vu du taux d'occupation de la parcelle, passant d'environ 24 % à environ 30 %; que l'agrandissement de la zone de parking augmente sa surface d'environ 30 %;

Considérant qu'en termes d'impact paysager, il y a lieu de se rallier à l'avis de la Commission d'avis sur les recours, estimant que le projet, «par le couplage des divers ateliers et services, (...) permet d'éviter le mitage du paysage en concentrant l'activité de la demanderesse sur le même site (...)»;

Considérant, en outre, sur le plan architectural, que le projet s'intègre à l'environnement bâti de type fonctionnel et commercial présent sur le site; qu'il respecte donc les lignes de force du paysage au sens de l'article 111 du Code;

Considérant, en ce qui concerne les conciergeries, qu'elles ne trouvent toutefois leur place en zone d'activité économique industrielle, en application de l'article 30 bis, dernier alinéa du Code, que «pour autant que» la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent; qu'en l'espèce les conciergeries sont déjà existantes au sein de l'entreprise; que le projet vise à les relocaliser de manière plus adéquate et mieux intégrée dans la composition volumétrique de l'ensemble recomposé; qu'il ne s'agit dès lors pas de l'adjonction d'une nouvelle conciergerie sur le site de l'entreprise mais de son maintien dans une configuration plus appropriée;

Considérant, en conclusion, que le permis peut être octroyé sous réserve du respect des conditions détaillées ci-après;

[…]";

Considérant que quand une personne morale décide d'introduire un recours en annulation, la décision d'agir doit être prise par l'organe compétent et régulièrement constitué, dans le délai de soixante jours prescrit par l'article 4, alinéa 3, du règlement général de procédure, en sorte que le Conseil d'Etat doit

pouvoir vérifier que ces conditions de recevabilité du recours ont été valablement remplies dès la prise de la décision d'agir;

Considérant qu'en l'espèce, les parties requérantes n'ont pas joint à leur requête les décisions de leurs organes compétents d'introduire le présent recours; que, dans son rapport, l'auditeur-rapporteur a demandé expressément à ces parties de joindre ces décisions à leur dernier mémoire; qu'elles sont restées en défaut de ce faire; que leur requête est partant irrecevable,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le dix-huit juin deux mille quatorze par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	BOLLY,	conseiller d'Etat,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.