

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.998 du 28 janvier 2015

A. 206.119/XIII-6349

En cause :

1. **THYBAUT** Raoul,
ayant élu domicile
place Albert Dupont 7
1350 Orp-Jauche,
2. **DE COSTER** Johnny,
ayant élu domicile
rue de la Station 17
1350 Orp-Jauche,
3. **PIRSOUL** Marianne,
ayant élu domicile
rue de la Station 35
1350 Orp-Jauche,
4. **FREDERIC** Romain,
ayant élu domicile
rue de la Station 36/2
1350 Orp-Jauche,
5. **HULS** Cathy,
ayant élu domicile
rue de la Station 39/2
1350 Orp-Jauche,
6. **VINCENT** Francine,
ayant élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Orp-Jauche,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
GHETOBLOC,**

ayant élu domicile chez
Mes Manoëlle DE BRAUWERE et
Emilie DUMORTIER, avocats,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 août 2012 par Raoul THYBAUT, Johnny DE COSTER, Marianne PIRSOUL, Romain FREDERIC, Cathy HULS et Francine VINCENT qui demandent l'annulation de la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 25 juin 2012 "à tout le moins en ce qu'elle octroie un permis d'urbanisme pour «l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire» sur un bien sis rue de la Station, 70 à 1350 Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301M2 et 301N2";

Vu la requête introduite le 8 novembre 2012 par laquelle la société anonyme (S.A.) GHETOBLOC demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 novembre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes B. CAMBIER et F. HANS, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me E. DUMORTIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 :

A. Antécédents

1. Les faits ayant conduit à la délivrance du permis du 28 mars 2011 autorisant la démolition de deux halls industriels sur un bien sis rue de la Station, 11 à Orp-Jauche et cadastré 1^{ère} division - Orp-le-Grand, section B, n° 301m2 :

- le 20 décembre 2010, la S.A. GHETOBLOC introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition de deux halls industriels sur un terrain sis rue de la Station, 70, à Orp-Jauche et cadastré 1^{ère} division - Orp-le-Grand, section B, n° 301m2.
- le 28 mars 2011, le collège communal d'Orp-Jauche délivre le permis sollicité.
- un recours en annulation est introduit contre le permis par Raoul THYBAUT, Johnny DE COSTER et Romain FREDERIC. L'affaire porte le numéro de rôle A. 201.417/XIII-5972. Un arrêt n° 222.374 du 4 février 2013 dit le recours recevable et rouvre les débats. L'arrêt n° 229.997 de ce jour annule ledit permis.

2. Les faits ayant conduit à la délivrance du permis du 30 mai 2011 autorisant l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur un bien sis rue de la Station, 70 à Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n^{os} 301m2 et 301n2 :

- le 8 avril 2011, la S.A. GHETOBLOC introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur un bien

sis rue de la Station, 70, à Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, section B, n^{os} 301m2 et 301n2.

- le 30 mai 2011, le collège communal d'Orp-Jauche délivre le permis sollicité.
- un recours en annulation est introduit contre ce permis du 30 mai 2011 par Raoul THYBAUT, Johnny DE COSTER et Romain FREDERIC. L'affaire porte le numéro de rôle A. 201.417/XIII-5972. Un arrêt n° 229.997 de ce jour annule ledit permis.
- un deuxième recours en annulation est introduit contre le permis par Anne-Marie DETHIER. L'affaire porte le numéro de rôle A. 201.971/XIII-6020. Un arrêt n° 222.540 du 18 février 2013 sursoit à statuer et remet l'affaire sine die.

B. Les faits ayant conduit à la délivrance du permis attaqué

Par une délibération du 25 juin 2012, la partie adverse décide :

- " - de retirer le permis d'urbanisme délivré le 30 mai 2011 à la S.A. GHETOBLOC ayant pour objet l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur un bien sis rue de la Station, 70 à 1350 Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301M2 et 301N2" (article 1^{er} du dispositif);
- " - d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité [par la S.A. GHETOBLOC] «pour une période de 5 ans à dater de la délivrance du présent permis» [...] (articles 2 et suivants du dispositif).

C. Les faits postérieurs à la délivrance du permis attaqué

1. Le fonctionnaire délégué décide, le 30 juillet 2012, de suspendre la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 25 juin 2012 et invite la partie adverse à retirer l'acte attaqué, au terme de l'argumentation suivante :

" [...]

Considérant que le bien concerné par ce permis est situé dans un périmètre de remembrement urbain, arrêté par le Gouvernement wallon le 03/05/2012; que l'arrêté a été publié dans le Moniteur le 22/05/2012; qu'il est entré en vigueur dans les 10 jours de cette publication, soit le 01/06/2012;

Considérant que l'arrêté ne contient pas de disposition transitoire; qu'il s'applique donc à toute demande en cours dès son entrée en vigueur;

Considérant que, selon l'article 127, § 1^{er}, 8°, le fonctionnaire délégué est compétent pour délivrer les permis relatifs aux actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain;

Considérant que le Collège était incompétent pour délivrer le permis dès lors que le PRU était entré en vigueur;

Considérant que la demande doit également être introduite sous forme de permis unique, sur base de la rubrique 52.46 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04/07/2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées".

2. Le 10 août 2012, la partie adverse informe le ministre qu'elle conteste l'argumentation contenue dans l'arrêté de suspension pris par le fonctionnaire délégué et en expose les raisons.

3. Le 10 septembre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité lève la suspension décidée par le fonctionnaire délégué, au terme de l'argumentation suivante :

" [...]

Considérant que la décision de retrait d'un acte a pour conséquence de le faire disparaître de l'ordonnancement juridique, avec effet rétroactif, de sorte que celui-ci est censé n'avoir jamais existé; que la jurisprudence du Conseil d'Etat est constante à ce sujet; qu'en l'espèce, il s'agit d'une décision datée du 25 juin 2012 de retrait du permis d'urbanisme délivré le 30 mai 2011 et d'une redélivrance le même jour d'un permis d'urbanisme; que, dès lors, en vertu de cette rétroactivité, l'autorité qui a délivré le permis d'urbanisme est fictivement placée dans la situation juridique qui existait la veille de l'adoption de l'acte retiré; qu'à cette époque, le périmètre de remembrement urbain n'était pas encore adopté; que dans ces conditions, le collège communal était toujours l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme; que la suspension du fonctionnaire délégué n'est pas fondée sur ce point;

Vu la décision d'octroi de permis d'urbanisme délivrée par le collège communal en date du 30 mai 2011; que cette décision a fait l'objet d'un recours en annulation au Conseil d'Etat; qu'en date du 25 juin 2012 le collège communal a procédé au retrait du permis délivré le 30 mai 2011 et délivré un nouveau permis;

Considérant qu'en date du 02 août 2010, le collège communal a délivré une déclaration environnementale de classe 3 pour l'exploitation d'un commerce de matériaux de construction visé par les rubriques 63.12.14.01, 63.12.09.03.01, 63.12.09.02.01, 63.12.01.01;

Considérant que l'activité exercée à titre principal porte sur un commerce de gros de matériaux de construction";

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de la violation de :

- " - la directive 85/337/CE du Conseil des Communautés européennes du 27 juin 1985 «concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement», notamment de ses articles 1^{er} à 5, 8 et 12;
- la Constitution, notamment, son article 33;
- le CWATUP, notamment ses articles 1^{er}, 4, 107, 124 et 125;

- le Livre 1^{er} du Code wallon de l'environnement, notamment de ses articles D.66 à D.68;
- la loi sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment ses articles 2 et 3;
- les principes généraux du droit, notamment le principe de l'autonomie des communes, celui de précaution et celui de «standstill»;
- de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs";

Considérant qu'ils soutiennent en une première branche que le permis attaqué est indissociable du permis d'urbanisme du 28 mars 2011 autorisant la démolition de deux hangars industriels sur le même site; que, selon eux, "l'acte attaqué et le permis du 28 mars 2011 autorisant la démolition de «deux hangars» ne concernent, en réalité, qu'un seul projet, à savoir l'aménagement d'un magasin de bricolage et de matériaux de construction au centre de la commune", "la surface de stockage extérieure et le parking autorisés par le permis attaqué (devant) s'implanter à l'endroit où se trouvaient les hangars dont la démolition a été autorisée par le permis du 28 mars 2011"; qu'à leur estime, la subdivision artificielle du projet en deux permis distincts a empêché l'autorité d'apprécier les incidences potentielles du projet sur l'environnement de manière globale de sorte que la partie adverse aurait "donc dû refuser cette scission arbitraire des projets ou, à tout le moins, exiger qu'une nouvelle demande portant sur les deux projets soit introduite"; qu'ils ajoutent qu'en raison de son lien intrinsèque avec le permis du 28 mars 2011, le projet litigieux dans son ensemble (démolition et construction) devait faire l'objet d'un avis du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance de l'acte attaqué, que l'avis devait également être sollicité en raison des caractéristiques propres du projet d'urbanisme pris isolément; qu'ils écrivent ce qui suit :

- " Le projet litigieux autorise en effet la réaffectation complète de bâtiments industriels en un commerce et non pas la simple transformation d'un bâtiment existant. Or, l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, du CWATUP ne prévoit pas de dispense de l'avis du fonctionnaire délégué pour un projet impliquant un changement de l'affectation d'un bien";

Considérant que la partie adverse estime que :

- " les requérants mêlent artificiellement deux projets totalement distincts. En effet, le permis d'urbanisme du 28 mars 2011 [...] portait sur la démolition de deux hangars industriels sur le même site. Il n'y a aucun lien a priori entre la démolition des deux hangars industriels vétustes et la construction à cet endroit du projet faisant l'objet de l'acte attaqué. La démolition a été autorisée comme le précise le permis pour assurer la praticabilité des lieux";

Considérant que la partie intervenante soutient que "le déménagement du négoce de 350 mètres ne nécessite pas d'étude d'incidences préalable" et que "le projet ne consiste pas en l'implantation d'une activité relevant de la

rubrique 52.10.02 de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002", le projet ne constituant pas une activité de commerce de détail au sens de la loi du 13 août 2004 relative aux implantations commerciales, mais bien un commerce de gros;

Considérant que l'arrêt n° 229.997 de ce jour annule le permis d'urbanisme du 28 mars 2011 du collège communal d'Orp-Jauche autorisant la démolition de deux halls industriels sur un bien sis rue de la Station, 11, à Orp-Jauche et cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301m2 ainsi que le permis d'urbanisme du 30 mai 2011 autorisant l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur un bien sis rue de la Station, 70, à Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n°s 301m2 et 301n2 au motif qu'ils auraient dû faire l'objet d'une unique demande de permis, les deux projets n'en formant qu'un seul;

Considérant que le présent permis attaqué a été délivré en suite du retrait du permis précité du 30 mai 2011 et sur la base de la même demande de permis qui avait donné lieu à ce permis du 30 mai 2011; que, par conséquent, pour les mêmes motifs que ceux énoncés dans l'arrêt n° 229.997 de ce jour, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 25 juin 2012 retirant le permis d'urbanisme délivré le 30 mai 2011 à la S.A. GHETOBLOC ayant pour objet l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur un bien sis rue de la Station, 70 à Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n°s 301m2 et 301n2, et octroyant un nouveau permis ayant le même objet.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.050 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-huit janvier deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.