

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.621 du 16 août 2016

A. 218.590/XIII-7592

En cause :

1. **RIEBERGHE** Daniel,
 2. **MENSAH** Kossivi Edem,
- ayant tous deux élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Commune de Flémalle,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Renaud SMAL, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
ROYALE LACROIX,**
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
France GUERENNE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite, par la voie électronique, le 1^{er} mars 2016 par Daniel RIEBERGHE et Kossivi Edem MENSAH qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de la commune de Flémalle du 15 janvier 2016 délivrant un permis d'urbanisme à la S.A. ROYALE LACROIX [...], relatif à un bien sis avenue Théodule Gonda, 4 à [...] Flémalle, cadastré 3^{ème} division, section C, n° 30P2 et ayant pour objet la construction d'un hall de stockage de produits finis en extension des installations existantes";

Vu la requête introduite le 18 mars 2016 par laquelle la société anonyme (S.A.) ROYALE LACROIX 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} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 25 mai 2016 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. HULST, loco Mes E. GREGOIRE et A. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me R. SMAL, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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. Daniel RIEBERGHE est propriétaire d'une maison d'habitation située rue du Saucy, 47 à Flémalle.

Le second requérant est également propriétaire d'une maison d'habitation située rue du Saucy, 45 à Flémalle.

Les requérants sont riverains de l'entreprise ROYALE LACROIX qui produit principalement de la margarine et dont le siège est situé avenue Théodule Gonda, 4 à Flémalle.

2. La société anonyme (S.A.) ROYALE LACROIX est une entreprise familiale active depuis le début du 20^{ème} siècle. Selon les requérants, en 1983, cette

entreprise a acquis et a aménagé les locaux actuels situés avenue Théodule Gonda, 4 à Flémalle.

3. Le 10 février 2015, la S.A. ROYALE LACROIX introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue Théodule Gonda, 4 à Flémalle, cadastré 3^{ème} division, section C, n° 30P2, ayant pour objet la construction d'un hall de stockage de produits finis en extension des installations existantes.

Le bien est affecté en zone d'habitat au plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987 qui n'a pas cessé de produire ses effets.

Le bien est situé en zone urbaine au "schéma de cohérence territoriale communal" approuvé par le conseil communal le 28 février 2013.

Dans les faits, le bien est une colline située entre le pont de Flémalle, la voie rapide et la rue du Saucy à Flémalle, laquelle était entièrement boisée d'arbres feuillus trentenaires.

La parcelle a été entièrement voire très largement déboisée à l'initiative de la S.A. ROYALE LACROIX.

La demande est considérée comme complète le 12 février 2015.

4. Plusieurs avis sont réputés favorables (Service public de Wallonie - DGO1 - direction des routes de Liège, Fluxys).

5. Une enquête publique s'est tenue du 18 février 2015 au 4 mars 2015 en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

6. Le 4 mars 2015, un procès-verbal de clôture d'enquête publique est dressé. Les réclamations, émises notamment par les requérants, portaient sur les éléments suivants :

- gabarit inadapté;
- dévaluation des propriétés riveraines;
- nuisances environnementales;
- absence d'évaluation des nuisances sonores et nécessité d'une isolation phonique suffisante;
- nécessité d'imposer le placement d'un mur antibruit de couleur verte d'une hauteur de camion à la place du treillis;

- nécessité de planter des arbres de 1,60 m et de 2,00 m de hauteur pour former une zone tampon;
- absence d'étude concernant l'égouttage et l'évacuation des eaux;
- augmentation du charroi et nécessité d'étudier plus avant les nuisances qui pourraient être occasionnées par l'augmentation du charroi;
- nécessité d'imposer un état des lieux de la voirie, des trottoirs, des habitations avoisinantes.

7. Le 24 mars 2015, l'intercommunale d'incendie de Liège et environs (I.I.L.E.) émet un avis.

8. Le 29 octobre 2015, l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (AIDE) émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 15 janvier 2016, le collège communal de Flémalle délivre le permis à la S.A. ROYALE LACROIX.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 18 mars 2016, la S.A. ROYALE LACROIX, bénéficiaire de l'acte attaqué demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er} et 26 du CWATUP, du schéma de cohérence territoriale communal approuvé par le conseil communal de Flémalle le 28 février 2013, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de bonne administration;

Considérant que, dans une première branche, ils font valoir que la motivation de l'acte attaqué, relatif à la construction d'un hall de stockage en zone d'habitat, doit faire apparaître que l'autorité a examiné l'intégration du projet dans son environnement immédiat et notamment par rapport à la caractéristique principale de la zone qui est l'habitation;

qu'ils observent que la S.A. ROYALE LACROIX qualifie son projet d'industriel et qu'une activité industrielle n'est pas permise en zone d'habitat;

qu'ils soutiennent aussi :

- que l'autorité n'a pas procédé au contrôle de la nature de l'activité et que la motivation ne permet pas de vérifier qu'un tel examen a eu lieu,
- que le cadre de vie des requérants est nécessairement modifié, qu'ils subissent sans conteste un préjudice visuel et une diminution de la lumière naturelle,
- que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons qui permettent l'implantation d'un projet non résidentiel à cet endroit impliquant autant de perturbations dans le voisinage immédiat,
- qu'il ne contient pas une analyse du contexte urbanistique existant et n'indique pas en quoi le projet s'y intégrerait harmonieusement en se plaçant du point de vue des propriétés voisines dont l'environnement est modifié et donc du point de vue de la propriété des requérants,
- qu'en vertu du principe de gestion qualitative du cadre de vie fixé à l'article 1^{er} du CWATUP, l'autorité compétente doit refuser le permis si l'exécution de celui-ci est manifestement de nature à causer une incommodité excessive aux voisins,
- que la construction d'un hall de stockage de produits finis en extension d'installations existantes est susceptible, de par ses dimensions et ses caractéristiques, de générer certains inconvénients voire certaines nuisances dans l'environnement immédiat bâti et non bâti,
- que l'autorité administrative doit donc être particulièrement attentive à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat bâti, afin que le projet ne nuise pas à l'affectation principale de la zone qu'est l'habitation,
- que la motivation formelle de l'acte doit permettre de vérifier qu'un tel examen a eu lieu,
- qu'en l'espèce, l'acte attaqué contient une série de motifs qui concernent les impératifs économiques de la S.A. ROYALE LACROIX de construire le nouveau hall de stockage; que ces motifs concernent la situation du bénéficiaire du permis et non l'environnement bâti immédiat,
- que les motifs de l'acte relatifs à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement sont des clauses de style et stéréotypées,
- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est particulièrement succincte et contient, au sujet de l'intégration au cadre bâti et non bâti du projet, une clause de style ("Le projet s'inscrit dans la continuité de l'existant"), une mention relative à la compatibilité du projet avec le voisinage comportant le mot "néant",
- que le contenu de la notice ne permet pas de vérifier que l'autorité a apprécié l'intégration du projet par rapport à l'affectation au plan de secteur et par rapport au voisinage immédiat bâti,
- que la motivation par référence à la notice ne répond pas aux exigences de la motivation formelle par référence;

Considérant que, dans une seconde branche, ils soutiennent que l'autorité administrative peut, s'écarter en principe d'un schéma, lequel n'a qu'une valeur indicative, mais qu'elle doit alors exposer formellement dans l'acte individuel les motifs qui justifient cet écart;

qu'ils précisent :

- que l'acte attaqué expose que le bien se situe en zone urbaine reprenant une densité d'occupation de maximum 40 à 60 logements à l'hectare au schéma de cohérence territoriale communal approuvé par le conseil communal de Flémalle en date du 28 février 2013 et qu'il le respecte,
- que le schéma contient, au sujet des zones urbaines, les constatations suivantes :
 - " Ces zones résidentielles sont caractérisées par une forte densité d'habitants qui se répartissent dans des logements mitoyens ou des immeubles à appartements",
- que le schéma contient le principe territorial suivant :
 - " L'objectif pour ces zones est de renforcer leur rôle de noyau secondaire en appui au centre de Flémalle.
Essentiellement dédiée à l'habitat, une mixité urbaine est de rigueur. Des commerces et des services de proximité doivent permettre aux habitants de ces noyaux de fonctionner sans déplacement automobile obligatoire.
Ces noyaux devront être renforcés et densifiés. Les espaces publics souvent dégradés ou inexistantes seront prioritairement revalorisés.
La régénération de ces noyaux doit engendrer une mixité socio-économique des habitants",
- que le schéma contient les recommandations suivantes :
 - " Les autorités communales seront vigilantes afin que les activités commerciales prévues dans cette zone soient complémentaires aux secteurs économiques du centre de Flémalle et conformes à une vocation de proximité.
Etant majoritairement construite, la zone de centre urbain sera concernée par de la réhabilitation, de la rénovation voire de la reconstruction de bâtiments. Les prescriptions qui accompagnent ces travaux seront axées sur l'harmonisation des gabarits vers une plus grande densification.
Les espaces oubliés ou dégradés permettront des opérations de remembrement foncier afin de dégager des possibilités de densification.
La mobilité de ces noyaux sera reconsidérée dans un esprit de pacification afin de remettre la circulation motorisée à sa juste place. Les modes doux seront étudiés afin de créer un réseau d'accessibilité efficace entre toutes les fonctions du noyau et vers le centre de Flémalle. Les transports en commun seront renforcés vers le centre.
La zone de centre urbain doit entamer un processus de déminéralisation par la plantation d'arbres hautes tiges, de haies basses, de parterres",
- que le projet implique le déboisement alors que le schéma préconise un processus de déminéralisation par la plantation d'arbres,
- que le projet aura nécessairement pour conséquence de supprimer des circuits de mobilité douce qui étaient utilisés par les habitants et les promeneurs alors que le schéma préconise le contraire,

- que "le fait que la colline arborée ne serait en fait, comme l'expose l'acte attaqué, qu'un remblai présentant une végétation spontanée est sans incidence" parce que, "dans les faits, [...] il s'agit bien d'une butte et/ou d'une colline qui accueille des végétaux dont des arbres feuillus trentenaires",
- que "la motivation de l'acte attaqué ne permet donc pas de comprendre en quoi le projet respecterait le schéma de cohérence territoriale communal ni les justifications qui permettraient de s'en écarter";

Considérant, sur le moyen, que, contrairement à ce que soutient la partie intervenante, le moyen est recevable en ce qu'il vise la violation de l'article 1^{er} du CWATUP; que la requête expose en effet que la gestion qualitative du cadre de vie relève des principes fixés à l'article 1^{er} du CWATUP et contient quelques développements à cet égard qui permettent de comprendre que, selon les requérants, la délivrance du permis attaqué porte atteinte de manière déraisonnable à leur cadre de vie;

Considérant, sur la première branche, que l'article 26 du CWATUP dispose notamment comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

qu'il ressort de cette disposition qu'une activité de petite industrie peut être autorisée en zone d'habitat à condition que l'autorité ait vérifié au préalable que cette exploitation ne met pas en péril la destination principale de la zone, en l'occurrence la résidence, et qu'elle est compatible avec le voisinage;

Considérant que la demande de permis vise au principal la construction d'un hall de stockage de produits finis et à titre accessoire la construction d'une aire de manœuvre, d'un parking, d'un vestiaire et d'un réfectoire; qu'il ressort clairement du dossier qui a été soumis à la partie adverse qu'aucune nouvelle activité de fabrication de margarine n'est prévue dans le hall en projet, celui-ci étant uniquement destiné à du stockage et de la manutention;

que l'auteur de l'acte attaqué n'a dès lors commis aucune erreur de qualification en décidant que "les travaux à réaliser sont conformes aux dispositions de l'article 26 du CWATUPE", ce qui sous-entend que l'activité envisagée relève bien de la petite industrie admissible en zone d'habitat;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, le collège communal de Flémalle a bien contrôlé que le projet litigieux pouvait être implanté compte tenu des caractéristiques de l'endroit et a justifié la délivrance du permis au regard de l'intégration adéquate du projet dans le bâti environnant, et plus particulièrement par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera modifié et dont les propriétaires sont intervenus lors de l'enquête publique;

que, à l'appui de leur requête, les requérants reproduisent deux considérants de l'acte attaqué qu'ils qualifient de clauses de style; qu'il y a lieu toutefois de noter que l'acte attaqué contient aussi les motifs suivants :

- " Considérant que les réclamations sont recevables et partiellement fondées pour ce qui concerne le gabarit du projet et son implantation;
Vu le courrier de Monsieur Pierre DEHON, ingénieur civil architecte et auteur de projet, du 6 septembre 2014;
Considérant que sont fait siens les arguments de Monsieur Pierre DEHON, Ing. Civil architecte, pour ce qui concerne les éléments suivants :
- la colline arborée évoquée par les riverains n'est en fait qu'un remblai présentant une végétation spontanée qui a pris de l'ampleur suite à un manque d'entretien de la parcelle [...];
 - le gabarit du hall proposé présentera une hauteur nettement moins élevée que la végétation actuellement présente [...] pouvant atteindre environ 18 m de hauteur au-delà de la butte existante de 5 mètres, soit un total de 23 mètres; la perte d'ensoleillement invoquée et la crainte de voir apparaître des problèmes d'humidité sont donc infondées;
 - la limitation à 4 mètres de haut pour la hauteur du hall est inenvisageable d'un point de vue technique";

qu'à cet égard, la partie adverse précise que "le permis d'urbanisme délivré devra être respecté, y compris en ce qui concerne la hauteur du hall" et que "si cette hauteur devait être adaptée, la modification devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme";

que l'acte attaqué poursuit ainsi :

- " - le bâtiment sera réfrigéré et sera donc fortement isolé aussi bien dans ses parois verticales que dans sa toiture, il n'y a donc pas lieu de craindre un quelconque problème de nuisances auditives; de la même manière, la construction du hangar constituera un écran nettement plus efficace aux bruits générés par la circulation automobile que la simple présence de la végétation existante;
- le charroi sera strictement limité à l'accès depuis l'avenue Gonda;
 - toutes les eaux collectées ou générées par le projet sont captées et idéalement traitées, conformément aux règles en vigueur (cf. avis de l'A.I.D.E.); aucun ruissellement naturel ne surviendra plus, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation existante;
 - l'accès piéton entre l'avenue Gonda et la rue du Saucy sera préservé [...];
 - des mesures paysagères d'accompagnement seront réalisées par le demandeur, à ses frais, pour amoindrir la perception du gabarit du hall de stockage depuis la rue du Saucy";

que cette motivation révèle que l'administration a procédé à un examen concret de la compatibilité du projet avec le voisinage et, plus particulièrement, avec les propriétés voisines, ainsi que de sa conformité au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il ressort de ces motifs que la partie adverse a estimé, après un examen concret du dossier, que le projet n'était pas de nature à causer une incommodité excessive aux voisins; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de la partie adverse sur ce point, aucune erreur manifeste n'étant d'ailleurs invoquée par les requérants;

Considérant que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que l'acte attaqué précise que le bien se situe en zone urbaine au "schéma de cohérence territoriale communale" adopté par le conseil communal en date du 28 février 2013 et qu'il le respecte;

que, s'agissant de la zone urbaine, ce schéma, qui n'a qu'une valeur indicative, dispose comme suit :

" L'objectif pour ces zones est de renforcer leur rôle de noyau secondaire en appui au centre de Flémalle. [...]. Ces noyaux devront être renforcés et densifiés. Les espaces publics souvent dégradés ou inexistants seront prioritairement revalorisés. La régénération de ces noyaux doit engendrer une mixité socio-économique des habitants";

qu'il contient les recommandations suivantes :

" Les autorités communales seront vigilantes afin que les activités commerciales prévues dans cette zone soient complémentaires aux secteurs économiques du centre de Flémalle et conformes à une vocation de proximité.
Etant majoritairement construite, la zone de centre urbain sera concernée par de la réhabilitation, de la rénovation voire de la reconstruction de bâtiments. Les prescriptions qui accompagnent ces travaux seront axées sur l'harmonisation des gabarits vers une plus grande densification.
Les espaces oubliés ou dégradés permettront des opérations de remembrement foncier afin de dégager des possibilités de densification.
La mobilité de ces noyaux sera reconsidérée dans un esprit de pacification afin de remettre la circulation motorisée à sa juste place. Les modes doux seront étudiés afin de créer un réseau d'accessibilité efficace entre toutes les fonctions du noyau et vers le centre de Flémalle. Les transports en commun seront renforcés vers le centre.
La zone de centre urbain doit entamer un processus de déminéralisation par la plantation d'arbres hautes tiges, de haies basses, de parterres";

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, le projet litigieux ne s'écarte pas de ces recommandations; que, d'abord, le processus de déminéralisation par la plantation d'arbres vise expressément la zone de centre urbain et non toute la zone urbaine; que, ensuite, l'accès piéton entre l'avenue Gonda

et la rue du Saucy est préservé par les travaux litigieux, de sorte que le grief exposé dans la requête visant la suppression d'un circuit de mobilité douce n'est pas fondé; que, en outre, au vu des photographies déposées au dossier, le projet litigieux participe à l'assainissement d'une parcelle laissée en friche, aux fins de l'extension d'une activité contribuant au renforcement du rôle de la zone urbaine en cause, rôle de noyau secondaire en appui du centre de Flémalle; que, enfin, il ressort des recommandations susmentionnées que les espaces oubliés ou dégradés permettront des opérations de remembrement foncier afin de dégager des possibilités de densification;

Considérant que le projet litigieux ne s'écartant pas du schéma, la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate;

Considérant que la deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 159 de la Constitution, des articles 155 et suivants du CWATUP, d'une formalité substantielle ou prescrite à peine de nullité, du principe selon lequel l'autorité doit statuer en connaissance de cause, du principe selon lequel une autorité ne peut statuer sous le poids du fait accompli et des principes de bonne administration;

Considérant qu'ils soutiennent que la parcelle qui est destinée à accueillir le projet a été déboisée, que ce déboisement aurait dû faire l'objet d'un permis d'urbanisme, que "l'acte attaqué, pour pouvoir être mis en œuvre, se greffe donc sur une situation d'infraction d'urbanisme qui n'a pas été traitée de sorte qu'il doit être considéré comme étant irrégulier";

Considérant que, dans un développement du moyen, ils précisent ce qui suit :

" En application des articles 155 et suivants du CWATUPE, l'autorité administrative qui a connaissance d'une infraction d'urbanisme a l'obligation de la faire constater ou, à tout le moins, qu'elle ne reste pas sans suite.

En l'espèce, la S.A. ROYALE LACROIX a procédé au déboisement de la parcelle destinée à accueillir le projet.

En application de l'article 84 du CWATUPE, les actes et travaux de déboisement nécessitent l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme.

Par déboisement, il y a lieu d'entendre la suppression d'un bois existant.

Le fait que la colline soit constituée de remblais et que la végétation soit apparue naturellement ne change rien à l'analyse.

En effet, il est démontré que les arbres qui ont été coupés étaient des feuillus et, pour certains, âgés de plus de trente ans.

L'autorité a été informée du déboisement et n'a pas réagi.

La demande de permis n'a pas pour objet de demander l'autorisation de déboiser ou en tout cas cela n'apparaît pas clairement du dossier de demande de permis d'urbanisme.

L'acte attaqué n'a pas pour objet d'autoriser un tel déboisement ou à tout le moins de le régulariser.

L'acte attaqué se greffe ou est à tout le moins la conséquence d'une situation infractionnelle.

Un permis d'urbanisme qui, pour pouvoir être mis en œuvre, a été précédé d'une infraction d'urbanisme non traitée est nécessairement irrégulier";

Considérant que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation de l'article 159 de la Constitution, à défaut pour les requérants d'exposer comment la partie adverse aurait violé cette disposition en adoptant le permis litigieux;

Considérant que le déboisement d'une parcelle doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable, conformément à l'article 84, § 1^{er}, 9°, a, du CWATUP; qu'en l'espèce, aucun procès-verbal d'infraction n'a été notifié à la partie demanderesse s'agissant d'un déboisement de la parcelle litigieuse sans obtention d'un permis d'urbanisme préalable;

Considérant que les photographies versées au dossier font apparaître que la parcelle litigieuse était arborée de manière dense par la présence de nombreux feuillus si bien qu'elle constituait un bois;

Considérant que la notice, le rapport de l'architecte du demandeur de permis font état d'une nécessité de "déboiser", de "débroussailler et couper des arbres"; que la note complémentaire de l'architecte du demandeur de permis signale que "dans la situation actuelle, il y a une butte de 5 m de hauteur, qui présentait une végétation en friche constituée de ronciers, de taillis (sureaux, noisetiers,...), d'arbres haute tige de différentes hauteurs pouvant atteindre environ 18 m de hauteur, avec une forte densité (comme le disent eux-mêmes les réclamants) avant le nettoyage pratiqué l'année dernière par la S.A. LACROIX";

Considérant que l'acte attaqué lui-même est motivé comme suit :

" Considérant que le débroussaillage de la parcelle fut impératif afin de réaliser un relevé de niveaux; que la végétation alors existante ne présentait aucune valeur remarquable (repousse spontanée suite aux travaux de réaménagement de la RN90)";

Considérant que la réalisation du projet requiert la destruction définitive d'un certain nombre d'arbres pour réaliser sur cette parcelle l'installation d'un hall de stockage de 2000 m²; qu'il s'agit bien de procéder au "déboisement" au sens de l'article 84, § 1^{er}, 9^o, a, du CWATUP;

Considérant que la notice indique expressément que le terrain doit à présent être déboisé, de sorte que, même si la description de l'objet de la demande faite dans le formulaire de base ne le spécifie pas, il ressort bien du dossier de la demande que celle-ci porte également sur le déboisement de la parcelle litigieuse; que, de même si l'objet du permis ne le mentionne pas expressément, l'autorisation porte à la fois sur la régularisation de ce qui a eu lieu et sur la fin du déboisement; que le permis autorise donc implicitement mais nécessairement le déboisement de la parcelle et le justifie au demeurant par une motivation liée à l'absence d'espèces remarquables;

Considérant qu'une telle motivation établit à suffisance que l'autorité n'a pas statué sous le poids du fait accompli;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de articles D.1, D.49, D.50, D.62, D.63, D.64, D.65, D.66, D.67, D.68, D.69, D.70 du Livre I^{er} Code wallon de l'Environnement, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 2 à 9 de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe général de précaution;

Considérant qu'ils soutiennent que la notice d'évaluation des incidences est stéréotypée et lacunaire;

Considérant que, dans une première branche, ils soutiennent qu'elle ne contient pas d'évaluation globale des incidences du projet sur l'environnement;

qu'ils font valoir :

- que la construction du hall de stockage litigieux implique le déboisement de la colline,
- que ce déboisement est antérieur à l'introduction de la demande de permis d'urbanisme et donc à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement,
- que pour être complète et globale, la notice doit concerner toutes les phases du projet,
- que l'autorité n'a pas été informée sur les déboisements et sur ses incidences sur l'environnement,
- que la notice expose que le projet ne provoquera pas de nuisances sonores pour le voisinage au motif que le trafic des camions ne sera pas modifié, alors que l'objet de la demande concerne l'extension d'installation de stockage, soit une augmentation de l'activité,
- que la notice expose que le projet ne portera pas atteinte à l'esthétique du site et qu'il s'inscrit dans la continuité de l'existant, alors que les photographies jointes au présent recours démontrent un impact visuel fort au préjudice des requérants,
- que l'acte attaqué contient une motivation stéréotypée sur les impacts probables du projet sur l'environnement immédiat et notamment sur l'homme, alors que l'autorité aurait dû considérer le dossier incomplet et demander des précisions sur les incidences directes et indirectes du projet sur l'homme (c'est-à-dire sur le voisinage),
- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement était totalement incomplète et que l'autorité aurait dû inviter le demandeur à fournir des éclaircissements, qu'elle contient des clauses stéréotypées, que si la notice avait été complète et globale, l'autorité aurait nécessairement été mieux informée et notamment quant à la nécessité du maintien, totalement ou partiellement, d'un îlot boisé,
- que le fait que le schéma de structure communal préconise la plantation voire le maintien de végétations est un élément qui permet de considérer que si l'autorité avait été bien informée, elle aurait pu statuer différemment;

Considérant que, dans la seconde branche du moyen, ils soutiennent que la motivation exigée par le Code wallon de l'Environnement quant à la question de savoir si le projet doit faire l'objet d'une notice ou d'une étude d'incidences est lacunaire;

qu'ils précisent :

- que l'attaqué énonce que "les indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement laissent apparaître que le projet n'est pas susceptible de nuire, de manière sensible, aux intérêts du voisinage immédiat",
- que cette motivation n'est pas adéquate et est lacunaire puisqu'elle ne permet pas de vérifier que l'autorité a intégré les critères prévus à l'article D.66 du Livre I^{er} Code wallon de l'environnement,
- que l'acte attaqué contient une motivation stéréotypée sur les impacts probables du projet sur l'environnement immédiat et notamment sur l'homme, alors que l'autorité aurait dû considérer le dossier incomplet et demander des précisions sur les incidences directes et indirectes du projet sur l'homme (c'est-à-dire sur le voisinage);

Considérant que le moyen manque en droit en ce qu'il vise la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement; que cette directive a en effet été abrogée et remplacée par la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement; que, en outre, à défaut de soutenir que le droit wallon ne l'a pas transposée de manière adéquate, son invocation directe ne peut être admise;

Considérant qu'un acte est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs s'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, que ces motifs ne sont pas entachés d'inexactitude et permettent aux intéressés de comprendre pourquoi la décision a été adoptée; que l'obligation de motivation n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré; que la motivation formelle d'un permis de régularisation doit être particulièrement scrupuleuse, de nature à permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli; que, toutefois, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité d'accorder ou refuser un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée

qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière; qu'il appartient à celui qui dénonce de tels défauts de rendre vraisemblable que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande;

Considérant, sur la première branche que les lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement dénoncées par les requérants portent sur trois points : le déboisement de la parcelle litigieuse, l'impact sonore et l'impact visuel du projet;

Considérant, en ce qui concerne le déboisement de la parcelle, que la notice indique

- que "le terrain est à déboiser" et qu'"il y a d'importants travaux de déblayage et remblayage" (page 1),
- que la nature du sol est un "terrain naturel et très ancien remblai", tandis que l'occupation du sol est renseignée comme "friche" (page 2),
- que "le projet nécessite le déboisement du terrain sur lequel il sera bâti", que "le terrain est une friche occupée par des arbres et arbustes de génération spontanée", "qu'il n'y a aucune essence noble ni intéressante" et que "le projet comportera un reboisement avec des essences indigènes" (page 7);

que la notice n'est pas incomplète s'agissant du déboisement du terrain litigieux; que la partie adverse a pu statuer en parfaite connaissance de cause sur ce point, non seulement sur la base de la notice, mais également grâce aux photographies déposées au dossier, aux plans, aux réclamations et aux avis émis par les diverses instances consultées; qu'il convient encore d'ajouter que le rapport de l'architecte du demandeur de permis, déposé avec la demande, indique ce qui suit :

" Nous n'avons comme possibilité pour le construire que le terrain qui longe la voie rapide (N90). Ce terrain est très accidenté avec des différences de niveau importantes et était peuplé d'arbres, d'arbustes et de ronciers, tous de génération spontanée, une jungle inextricable le rendant presque totalement inaccessible. A tel point que pour pouvoir faire exécuter un plan de nivellement par un géomètre, il a fallu débroussailler et couper des arbres, les visées par théodolite étant impossibles ...";

qu'une note supplémentaire de l'architecte du demandeur, envoyée à la commune le 27 mars 2015, indique encore que "dans la situation actuelle, il y a une butte de 5 m de hauteur, qui présentait une végétation en friche constituée de ronciers, de taillis (sureaux, noisetiers, ...), d'arbres haute tige de différentes hauteurs pouvant atteindre environ 18 m de hauteur, avec une forte densité, comme le disent eux-mêmes les réclamants, avant le nettoyage pratiqué l'année dernière par la S.A. LACROIX";

que l'acte attaqué est motivé, s'agissant du déboisement du terrain, en ces termes :

" Considérant que le débroussaillage de la parcelle fut impératif afin de réaliser un relevé de niveaux; que la végétation alors existante ne présentait aucune valeur remarquable (repousse spontanée suite aux travaux de réaménagement de la RN90)";

qu'il y a lieu de conclure que l'autorité communale a suffisamment été informée de l'impact environnemental du déboisement préalable de la parcelle litigieuse que ce projet de construction implique;

Considérant, en ce qui concerne l'impact sonore du projet, que la notice indique qu'il n'y aura pas de fabrication, mais uniquement du stockage (page 1) et que le trafic des camions n'est pas modifié (page 6), que le rapport de l'architecte du 6 septembre 2014, était par ailleurs de manière circonstanciée l'impact sonore du projet, soulignant notamment l'inutilité d'un mur anti-bruit, le faible impact sonore des clarks, et le fait que le bâtiment sera réfrigéré et donc fortement isolé; qu'il souligne également qu'aucun charroi ne se fait dans la rue du Saucy, que l'aire de manœuvre des camions est toujours dans la même zone qu'actuellement et que la différence par rapport à la situation actuelle, "c'est que la construction du hall fera écran à ces sources sonores (lointaines de plus de 75 m de la rue), ce qui ne peut être que mieux";

qu'il résulte de ces éléments que la partie adverse a été convenablement informée de l'impact sonore du projet, tant par la notice, que par la note de l'architecte DEHON;

que l'acte attaqué contient une motivation formelle précise et concrète quant aux nuisances sonores du projet, en ces termes :

- " - le bâtiment sera réfrigéré et sera donc fortement isolé aussi bien dans ses parois verticales que dans sa toiture, il n'y a donc pas lieu de craindre un quelconque problème de nuisance auditive; de la même manière, la construction du hangar constituera un écran nettement plus efficace aux bruits générés par la circulation automobile que la simple présence de la végétation existante;
- le charroi sera strictement limité à l'accès depuis l'avenue Gonda [...]"

qu'il y a lieu de conclure que l'autorité communale a suffisamment été informée des nuisances sonores du projet et a statué en parfaite connaissance de cause;

Considérant, en ce qui concerne l'impact visuel du projet, que la notice indique que "l'extension se fait avec les mêmes matériaux de façade que les façades existantes" (page 1), que "le projet s'inscrit dans la continuité de l'existant" (page 6); que la note de l'architecte DEHON du 6 septembre 2014, ajoute ce qui suit :

" du côté de la rue du Saucy, le hall présente une façade de 23,5 m de largeur sur la butte et elle fait 9,3 m de hauteur hors dalle au sol. La distance la plus courte de cette façade à celle des maisons rue du Saucy est de 28 m ce qui est une distance appréciable et laisse du dégagement et des perspectives. Le bâtiment ayant une forme en L, il y a une aile en décrochement de 27 m de largeur, mais qui se trouve au minimum à 63 m des façades mitoyennes de la rue et à plus de 50 m de la maison de M. Frenay. Il y a bien une façade de 12,70 [m] de haut, mais elle est dans un axe perpendiculaire et se trouve près de l'usine existante; elle ne peut donc déranger les habitants de la rue puisqu'elle n'est pas dans leur champ visuel [...], une plantation d'arbres est prévue sur les abords du bâtiment";

que l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" - le gabarit du hall proposé présentera une hauteur nettement moins élevée que la végétation actuellement présente et constituée de ronçiers, de taillis (sureaux, noisetiers, ...), d'arbres haute tige de différentes hauteurs pouvant atteindre environ 18 m de hauteur au delà de la butte existante de 5 mètres, soit un total de 23 mètres; la perte d'ensoleillement invoquée et la crainte de voir apparaître des problèmes d'humidité sont donc infondées [...]" ;

[...]

- des mesures paysagères d'accompagnement seront réalisées par le demandeur, à ses frais, pour amoindrir la perception du gabarit du hall de stockage depuis la rue du Saucy [...]" ;

qu'il y a lieu de conclure que l'autorité communale avait une perception nette et précise de la demande de permis litigieuse, et plus particulièrement des incidences du projet sur l'environnement proche; que, partant, les lacunes dénoncées par les requérants n'ont pas pu empêcher la commune d'apprécier convenablement la demande;

Considérant que la première branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que, contrairement à ce que soutient la partie requérante, la motivation de l'acte attaqué n'est pas stéréotypée sur les impacts probables du projet sur l'environnement immédiat et notamment sur l'homme; que, outre la motivation déjà examinée avec la première branche du moyen, relative au déboisement et à l'impact sonore et visuel du projet, l'acte attaqué contient plusieurs motifs relatifs aux incidences directes et indirectes du projet sur le voisinage; qu'il y a lieu de noter l'attention portée à la végétation existante, au gabarit du hall, à la perte d'ensoleillement et l'humidité, aux nuisances auditives, au charroi, à la collecte des eaux, au maintien de l'accès piéton et aux mesures paysagères d'accompagnement aux abords du projet;

qu'il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est suffisante quant à l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences et quant aux incidences du projet sur l'environnement; que la partie adverse, a concrètement apprécié les incidences potentielles du projet en cause sur l'environnement, mais ne les a pas estimées notables au point de justifier une étude d'incidences; qu'elle a pu porter en pleine connaissance de cause cette appréciation; qu'il n'est pas soutenu que celle-ci serait erronée;

Considérant que la seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant que troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 23 de la Constitution, des articles 3, 5, 6, 8 et 9 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles D.3, D.6, 8°, D.50, D.63, D.65, D.66, D.67, D.69 et R.52 et suivants du Code wallon de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir et du principe selon lequel l'autorité doit statuer en connaissance de cause;

Considérant qu'ils soutiennent qu'au cours de l'instruction de la demande de permis, le choix d'implantation du projet par rapport à l'environnement immédiat et ses nuisances pour le noyau d'habitat a été critiqué et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient aucune mention relative aux solutions alternatives;

Considérant qu'ils se réfèrent à l'article D.67 du Livre I^{er} du Code wallon de l'environnement et font valoir que le législateur n'impose pas que la notice expose toutes les alternatives possibles, mais demande seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et que soient indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement; qu'ils font valoir que l'examen de ces alternatives doit ressortir du dossier, que la notice ne contient aucune indication quant aux alternatives envisagées et qu'elle est donc lacunaire, que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que l'autorité a, d'une manière ou d'une autre, apprécié la demande sous cet angle, alors que la S.A. ROYALE LACROIX a construit en 2013 un bâtiment à proximité, chaussée d'Ivoz, lequel serait inutilisé; qu'ils ajoutent qu'il existe un vaste parking public en face du projet litigieux qui permet aux visiteurs et aux employés de stationner leurs véhicules à toute période,

que la construction d'un réfectoire et de vestiaires aurait pu s'envisager ailleurs, ce qui aurait permis de réduire l'emprise parcellaire du projet ainsi que son gabarit, que le projet dans sa globalité aurait pu aussi s'envisager ailleurs;

Considérant que le moyen manque en droit en ce qu'il vise la directive 85/337/CEE du Conseil du 27 juin 1985 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement; que cette directive a en effet été abrogée et remplacée par la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement; que, en outre, à défaut de soutenir que le droit wallon ne l'a pas transposée de manière adéquate, son invocation directe ne peut être admise;

Considérant que l'article D.67, § 3, du Livre I^{er} Code de l'environnement énumère les informations que comporte au minimum une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice doit comprendre "4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées [...] par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement";

Considérant que l'absence dans une notice d'une "esquisse des principales solutions de substitution envisagées" doit être traitée comme une lacune du dossier; que les éventuelles lacunes dans la notice d'évaluation des incidences ne sont pas de nature à entraîner l'annulation d'un permis s'il apparaît que l'auteur de cette décision a néanmoins pu statuer en connaissance de cause; qu'il appartient à celui qui dénonce de tels défauts de rendre vraisemblable que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande;

Considérant que l'absence dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement d'une "esquisse des principales solutions de substitutions envisagées", au sens de l'article D.67, § 3, 4°, du Code de l'environnement, est avérée et constitue une lacune de la notice;

Considérant que les requérants ne rendent vraisemblable par aucun indice concret que la partie adverse n'aurait pas statué sur la demande de permis en pleine connaissance de cause, notamment s'agissant des incidences du projet sur l'environnement; que, en effet, le dossier comprend d'autres éléments (photos, plans, vue axonométrique, avis des instances consultées, réclamations, rapport et note de l'architecte du demandeur), qui permettent de s'assurer que la partie adverse avait une perception nette et précise de la demande de permis litigieuse et plus particulièrement des incidences du projet sur l'environnement proche; que, partant,

la lacune dénoncée par les requérants n'a pas pu empêcher la commune d'apprécier convenablement la demande;

Considérant qu'au vu de la motivation formelle de l'acte attaqué qui justifie concrètement l'octroi du permis au regard de la localisation, de l'implantation, et de l'intégration au cadre bâti du projet, la partie adverse admet le choix d'implantation et de localisation proposé par le demandeur; qu'il convient à cet égard de ne pas perdre de vue qu'il s'agit d'une extension d'un établissement existant, de sorte que l'exigence de la présentation d'une esquisse des principales solutions de substitution, quant à la localisation du projet, doit être appréciée dans ce contexte; que l'autorité en avait une perception exacte puisqu'elle précise que "la société LACROIX n'a pas d'autre possibilité que de réaliser cette extension sur leur terrain qui longe la N90"; que cette motivation révèle que la question d'une localisation alternative a été posée;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'au terme des débats succincts, il y a lieu de partager les conclusions de l'auditeur-rapporteur et de statuer définitivement;

Considérant qu'il y a lieu d'allouer à la partie adverse l'indemnité de procédure qu'elle sollicite à concurrence du montant de base de 700 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des requérants, à concurrence de 350 euros chacun.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 275 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize août deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.