

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 242.953 du 16 novembre 2018

A. 221.680/XIII-7946

En cause :

1. **DE VRIESE** Luc,
2. **ANDRÉ** Anne,
3. **la Société privée à responsabilité limitée SOGIPHAR**,
ayant tous élu domicile chez
M^{es} Nathalie FORTEMPS et
Cédric MOLITOR, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
MULTIPHARMA**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Joël van YPERSELE et
Françoise BOLLEN, avocats,
rue des Colonies 56
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 mars 2017, Luc DE VRIESE, Anne ANDRÉ et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SOGIPHAR demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, le 10 janvier 2017 à la société MULTIPHARMA SCRL et ayant pour objet le réaménagement d'une pharmacie et les travaux y relatifs sur un bien situé Grand Rue, 101 à [...] Manage, cadastré Manage, section F, n° 349 r et 389 p/2".

II. Procédure

Par une requête introduite le 5 avril 2017, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) MULTIPHARMA demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 avril 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 26 juillet 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 octobre 2018 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Louise ERNOUX-NEUFCEUR, loco M^{es} Nathalie FORTEMPS et Cédric MOLITOR, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Joël van YPERSELE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 11 mai 2016, la S.C.R.L. MULTIPHARMA introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Manage

pour un bien situé Grand Rue, 101, cadastré Manage, section F, n^{os} 349 r et 389 p/2 et ayant pour objet le réaménagement d'un espace commercial en pharmacie. Elle est la locataire de la cellule commerciale faisant partie d'un complexe comprenant un entrepôt à l'arrière et deux logements. Elle indique qu'elle prendra aussi en location l'arrière du bâtiment.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur. Il est repris en zone d'habitat urbain à moyenne densité au schéma de structure communal.

2. Le 17 mai 2016, le collège communal de Manage refuse la demande de permis compte tenu du projet de giratoire à la sortie de l'autoroute E42 envisagé par la direction des routes de Mons.

Cette décision est notifiée à la S.C.R.L. MULTIPHARMA par un courrier du 25 mai 2016.

3. Le 23 juin 2016, le conseil de la S.C.R.L. MULTIPHARMA introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus. Ce recours est réceptionné le 27 juin 2016.

4. Par un courrier du 4 août 2016, la S.C.R.L. MULTIPHARMA communique quatre exemplaires des plans introduits avec la demande de permis à la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4).

5. Le 11 août 2016, la commission d'avis sur les recours émet, après avoir entendu les conseils juridique et technique de la S.C.R.L. MULTIPHARMA et un représentant de la DGO4, un avis défavorable sur le projet.

6. Le 12 août 2016, le conseil de la S.C.R.L. MULTIPHARMA transmet une vue aérienne de l'immeuble litigieux et une esquisse du projet de giratoire prévu à proximité du projet litigieux.

7. Par un courrier du 15 novembre 2016, la S.C.R.L. MULTIPHARMA transmet une note de faisabilité en matière de mobilité du 16 septembre 2016 à la direction juridique, des recours et du contentieux.

8. Le 23 décembre 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du

territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal d'octroyer le permis d'urbanisme.

9. Le 10 janvier 2017, le Ministre compétent délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté ministériel est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 23 décembre 2016, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitat selon les dispositions du plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9/07/1987 établissant le plan de secteur;

Considérant que la commune de Manage possède un schéma de structure communal, entré en vigueur le 17/07/2010;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat urbain à moyenne densité permettant une mixité de fonction au Schéma de structure communal; qu'il en respecte l'option;

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

' [...]';

Considérant que la demande visant l'extension d'une pharmacie est conforme aux dispositions de l'article 26;

Considérant que le permis est refusé par la ville de Manage au motif principal qu'un projet de giratoire est envisagé à cet endroit; que la Direction des Routes de Mons - DGO1 [lire : direction de la géotechnique de la direction générale opérationnelle routes et bâtiments] - par un courrier du 25 juin 2015 signale que ce giratoire empêchera toute modification du bâtiment faisant l'objet de la demande;

Considérant que la ville de Manage mentionne également que la demande fait mention de cellules locatives à l'arrière; que l'accès à ces cellules pourraient disparaître et donc empêcher le développement de commerces à cet endroit; qu'aucun plan d'emprise n'est parvenu à la Ville; que la commune estime donc qu'un principe de précaution s'impose;

Considérant que l'avis de la Commission d'avis sur les recours est motivé comme suit :

' Compte tenu de ce que la Commission estime que dès lors qu'il n'existe aucun document de nature à s'opposer aux actes et travaux projetés, le principe de la création d'une pharmacie sur le bien concerné ne peut être remis en cause; que les actes et travaux projetés n'hypothèquent en rien la régularisation du giratoire;

Compte tenu toutefois de ce que la Commission estime que la demande de permis d'urbanisme n'est pas aboutie en ce que trois affectations (pharmacie, entrepôt et logement) cohabiteront sur la parcelle et qu'aucune prévision n'est donnée quant aux modalités de parcage et d'accès des différentes fonctions; que l'espace non bâti devrait être aménagé de manière à assurer un accès à l'espace arrière mais également offrir du parcage complémentaire pour la pharmacie; que la réalisation d'emplacements de parcage perpendiculairement à la voirie, au droit d'une connexion avec une sortie d'autoroute est susceptible de générer un danger pour les usagers; qu'en outre, le stationnement sur le trottoir ne peut être accepté; qu'il y a lieu d'offrir une solution rationnelle en ce qui concerne le parcage de la clientèle de la pharmacie';

Considérant qu'en date du 15 novembre 2016, le Conseil du demandeur a transmis une note en réponse aux remarques formulées par la Commission d'avis sur les recours; que celle-ci a été réceptionnée par le Gouvernement wallon en date du 17 novembre 2016;

Considérant que cette note est complétée d'une étude relative à la mobilité eu égard au projet en cause; que cette étude se fonde sur des documents du service public de Wallonie - DGO1, en charge de la conception éventuelle d'un giratoire; qu'il rappelle à cette occasion que la pharmacie occupe déjà cet espace et que les travaux envisagés ne concernent qu'un réaménagement de l'espace intérieur avec modification de certains éléments en façade (menuiseries extérieures, enseigne, bardage...) sans augmentation ou modification du volume; qu'au regard des travaux, la demande n'obère donc en rien la réalisation d'un potentiel giratoire;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement, la situation existante reste également inchangée, à l'exception de l'emplacement situé devant la rampe d'accès lequel doit être longitudinal pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite;

Considérant qu'il convient de rappeler que l'objet de la demande et donc la présente décision ne concernent que le réaménagement intérieur de la pharmacie avec ses façades et rampe d'accès;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que le permis d'urbanisme peut être délivré»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessous, il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée par des courriers du 11 janvier 2017, adressés par plis recommandés à la S.C.R.L. MULTIPHARMA et son conseil, ainsi qu'à la commune de Manage et au fonctionnaire délégué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête

Les parties requérantes font valoir que le projet litigieux les affecte en qualité de riverains, plus particulièrement du fait des difficultés de circulation et de stationnement qu'il engendrera. Elles précisent que l'immeuble de la troisième partie requérante se situe à 350 mètres du projet autorisé, tandis que l'immeuble que les deux premières parties requérantes ont en propriété se situe à une distance de 300 mètres, lequel comporte deux logements. Elles estiment qu'une telle distance atteste de leur intérêt au recours.

B. Le mémoire en réplique

Si les parties requérantes reconnaissent que le projet litigieux entrera en concurrence avec leur activité, elles soutiennent que ce ne sont pas des raisons de concurrence qui motivent le recours et qui justifient la recevabilité de celui-ci. Elles citent divers arrêts où il a été admis que l'existence d'un préjudice économique n'est pas de nature à faire disparaître l'intérêt à agir. Elles estiment inacceptables les procès d'intention formulés à leur encontre par les parties adverse et intervenante.

Elles observent que la jurisprudence a admis l'intérêt au recours de propriétés distantes de 200 mètres (C.E., arrêt THYBAUT, n° 222.374 du 4 février 2013) ou de 500 mètres (C.E., arrêt TUFANO, n° 167.621 du 8 février 2007) du projet litigieux.

Elles contestent que la troisième partie requérante ait un intérêt hypothétique à agir puisqu'une demande de permis d'urbanisme a bien été introduite pour aménager un logement dans son immeuble et ce, avant l'introduction du présent recours. Elles précisent qu'il a été accusé réception d'un dossier complet le 30 mars 2017, tandis que le permis d'urbanisme a été délivré pour ce projet le 10 juillet 2017. La réalisation des travaux est déjà programmée et la conclusion d'un contrat de location est en cours. Elles produisent les derniers contrats de location des appartements conclus en 2013 et 2015.

Elles estiment que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie intervenante est liée à l'examen du premier moyen, auquel elles se réfèrent.

Elles font valoir qu'en qualité de propriétaires, riverains proches, elles sont bien susceptibles de voir l'aménagement de leur quartier modifié par la réalisation du projet litigieux qui est bien de nature à engendrer des difficultés en termes de circulation et de stationnement.

Elles soulignent que la problématique du stationnement avait été retenue par la commission d'avis sur les recours dans son avis du 11 août 2016, ce qui avait d'ailleurs conduit la partie intervenante à faire établir une étude relative à la mobilité et aux accès de la pharmacie.

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes maintiennent que "les distances séparant leur propriété du projet (350 m et 300 m) permettent bien de les considérer comme riverains proches en soi recevables à agir".

Elles ajoutent que le projet "ne se limite pas à ce qui est exposé par la partie intervenante dans sa notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le premier moyen dénoncé par la requête dénonçant d'ailleurs l'erreur manifeste d'appréciation commise par la partie adverse quant à l'identification de l'objet du projet de même que le défaut pour la partie adverse d'avoir apprécié correctement le projet et d'avoir motivé sa décision dans le respect de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) [...]".

Elles exposent avoir expliqué que, d'une part, le bien n'était pas en fait déjà précédemment affecté à une activité commerciale, puisqu'il n'y avait qu'un petit show-room pour un exploitant chauffagiste qui entreposait du matériel sanitaire et que, d'autre part, cette affectation commerciale du bien n'est pas non plus établie en droit.

Elles soutiennent que "le projet porte sur la réalisation d'un certain nombre de travaux de transformation des lieux visant in fine à installer une pharmacie, mais aussi deux logements et un hall/entrepôt [...]", ainsi que sur la création de "5 emplacements de parking lesquels n'existaient pas quand bien même des riverains venaient se garer soit dans l'espace privatif bordant la propriété, soit en infraction sur le trottoir [...]". Elles concluent qu'"un tel projet, consistant donc en l'installation d'une pharmacie (officine, locaux sociaux, locaux techniques, stock et

archives/stock, bureau et back office, du logement à l'étage et un hall/entrepôt au sujet duquel aucune précision n'est donnée au dossier de la demande de permis) est bien de nature à avoir des incidences sur le plan de la circulation et du stationnement". Elles renvoient à cet égard à l'avis de commission d'avis sur les recours.

Elles constatent que la bénéficiaire du permis elle-même a reconnu cet impact puisqu'elle a estimé devoir s'expliquer sur ces aspects circulation et stationnement en produisant, pour reprendre les termes de l'acte attaqué, une "étude relative à la mobilité eu égard au projet en cause".

Elles exposent encore ce qui suit :

" Étant propriétaires de logements à une distance de 300 et 350 m. du projet litigieux, les parties requérantes peuvent bien être affectées par les effets du projet sur la circulation, circulation affectée par les problèmes de stationnement que cause ledit projet causé sur les voiries, voiries que les occupants des logements doivent emprunter (à pied et en voiture) pour se rendre à leurs logements même s'ils sont situés dans le centre de l'entité alors que le projet litigieux se trouve à l'entrée de l'entité à la sortie de la bretelle de l'autoroute E42 et le long de la Grand'Rue. C'est cette Grand'Rue qui mène au centre de Manage notamment via l'autoroute.

Le recours est bien recevable".

IV.2. Examen

Les parties requérantes justifient expressément leur intérêt, non par des raisons de concurrence même si elles reconnaissent que le projet litigieux entrera en concurrence avec leur activité, mais par les difficultés de circulation et de stationnement que le projet engendrera pour leurs propriétés.

Il est de jurisprudence constante que l'intérêt au recours est reconnu aux personnes habitant ou étant propriétaires d'immeubles situés à proximité du terrain concerné par un projet urbanistique ou environnemental litigieux.

Lorsque le requérant est domicilié à proximité immédiate de l'immeuble dont la construction est autorisée par l'acte attaqué et qu'il est de nature à présenter des incidences sur le bon aménagement de son quartier, ces seules circonstances suffisent à établir son intérêt à agir.

Par contre, lorsque le requérant est domicilié ou est propriétaire d'un bien ne se trouvant pas à proximité immédiate du projet litigieux, il ne peut être considéré comme un voisin immédiat du projet, de sorte qu'il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et,

plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

En l'espèce, l'immeuble des deux premières parties requérantes dans la commune de Manage est distant d'environ 300 mètres à vol d'oiseau de l'immeuble litigieux, tandis que celui de la troisième partie requérante est distant d'au moins 350 mètres de celui-ci. Les biens des parties requérantes sont situés dans le centre de l'entité, tandis que celui de la partie intervenante est implanté en périphérie, à proximité immédiate d'une sortie de l'autoroute E42.

Les distances séparant les biens des parties requérantes de celui de la partie intervenante ne peuvent conférer aux parties requérantes la qualité de voisin immédiat, en manière telle que leur intérêt au recours ne peut être établi que si elles démontrent que le projet litigieux est susceptible d'influencer de manière négative leur environnement ou leur cadre de vie.

Selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis, le projet litigieux vise à "rénover et à transformer un espace de commerce existant en pharmacie". Toujours selon cette notice, "les transformations consistent principalement en des modifications au niveau des espaces intérieurs, du revêtement de façade et pose d'enseignes". Il est précisé que le projet porte sur les travaux suivants :

" Aménagement d'une pharmacie au rez-de-chaussée d'un bâtiment rez + 1 en partie. Remplacement des menuiseries extérieures pour les façades qui concerne la pharmacie (rez-de-chaussée); Placements d'enseignes; Pose de bardage sur les parties de façades qui concerne la pharmacie. Mise en peinture de la partie supérieure de ces façades ne concernant pas l'aménagement du REZ.

Pose d'enseignes lumineuses (éclairage non déporté) sur les façades, portique d'entrée en panneaux d'habillage (d'aspect bois et de ton blanc), pose de vitrophanie sur vitrine (rond translucide de ton blanc)".

Aucun élément avancé par les parties requérantes ne permet de conclure que le projet litigieux pourrait avoir une quelconque incidence sur la situation en termes de circulation et de stationnement pour leurs propres biens, implantés à au moins 300 mètres du projet litigieux, lequel se limite à quelques travaux de transformation et d'aménagement des espaces intérieurs déjà existants, déjà destinés à accueillir du commerce, et à des travaux de façades et d'enseignes. Du reste, le reportage photographique repris dans le document de présentation du 20 avril 2016 établi par le bureau d'études S.P.R.L. B SOLUTIONS ARCHITECTES reprend des prises de vue du parking privatif à l'avant de l'immeuble litigieux, lequel peut accueillir au moins cinq véhicules.

Les développements contenus dans le dernier mémoire des parties requérantes sont pour l'essentiel relatifs au bien-fondé allégué des moyens, dont l'examen n'est pas lié à celui de leur intérêt au recours. Par ailleurs, la note de faisabilité en matière de mobilité déposée par la partie intervenante n'a été établie qu'à raison du motif du refus de permis par le collège communal de Manage, à savoir le projet de giratoire à la sortie de l'autoroute, et non les problèmes éventuels de circulation et de stationnement pouvant avoir des répercussions sur le centre de Manage.

Les parties requérantes ne démontrent pas leur intérêt au recours.

Le recours est irrecevable.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse demande une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros à la charge des parties requérantes.

Il y a lieu d'y faire droit.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes à concurrence de 233,33 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

Simone GUFFENS,
Diane DÉOM,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

président de chambre,
conseiller d'État
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.