

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 243.441 du 18 janvier 2019

A. 226.082/XIII-8462

En cause :

1. **la Société anonyme HODICA,**
 2. **la Société anonyme AJCS,**
 3. **FABER** Jérôme,
 4. **LESAINT** Stéphanie,
 5. **DETHIER** Florent,
 6. **RASKIN** Sarah,
 7. **MOMBAERTS** Jacques,
- ayant tous élu domicile chez
M^{es} Benoit HAVET et
Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la Société coopérative à responsabilité limitée COLIM,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Matthieu GUIOT et
Benjamin REULIAUX, avocats,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne,
 2. **la Société anonyme ENTREPÔTS DE LA FAMENNE,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Michel SCHOLASSE et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.
-

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 septembre 2018, la société anonyme (S.A.) HODICA, la S.A. AJCS, Jérôme FABER, Stéphanie LESANT, Florent DETHIER, Sarah RASKIN et Jacques MOMBAERTS demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de "la décision rendue en date du 4 juillet 2018 par le Ministre de l'Économie et octroyant sous conditions le permis intégré sollicité par la S.A. ENTREPÔTS DE LA FAMENNE et ayant pour objet la transformation d'un ancien garage en négoce de gros et de détail en matériaux de construction d'une surface commerciale nette totale de 9.672 m² et en la construction d'un commerce d'alimentation générale d'une surface commerciale nette totale de 872 m², le tout situé rue des Écoles 105 à 6990 HOTTON, références cadastrales 1^{ère} division, section B, n^o 424t3, 424w2, 424h3, 424e et 424v3" et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par des requêtes introduites les 29 octobre 2018 et 1^{er} novembre 2018, la S.A. ENTREPÔTS DE LA FAMENNE et la S.C.R.L. COLIM demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

Par des courriers des 2 et 9 octobre 2018, Florent DETHIER et Sarah RASKIN demandent à se désister de leur recours.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 4 décembre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 janvier 2019 à 10 heures et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Romain VINCENT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Gabriele WEISGERBER, *loco* M^e Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^e Benjamin REULIAUX, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et M^e Fabrice EVRARD, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier 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. La seconde partie intervenante introduit, le 31 mars 2017, une demande de permis intégré ayant pour objet, sur un terrain situé rue des Écoles 105 à Hotton et cadastré 1^{ère} division, section B, n^{os} 424t3, 424w2, 424h3, 424e et 424v3 :

- la transformation d'un ancien garage en établissement de commerce de détail de matériaux de construction sous l'enseigne BIGMAT et,
- la construction d'un établissement de commerce de détail alimentaire sous l'enseigne OKAY.

Le bien est situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur de Marche - La Roche.

Plus précisément, le projet est décrit comme suit dans la décision de première instance du 15 mars 2018 :

" [...]

Attendu que le bien objet de la demande comporte actuellement 4 bâtiments; que le bâtiment «bulle» et son extension, dont l'emprise au sol est d'environ 400 m², sont à démolir; que les trois autres bâtiments, dont l'emprise au sol est d'environ 3800 m² et la hauteur de faîte maximum de 8m31, sont à conserver et à réhabiliter pour le commerce BigMat; que le bâtiment B1 est destiné au showroom, aux locaux administratifs et à une conciergerie; que le bâtiment B2 est destiné au stockage de produits pulvérulents ensachés, ainsi qu'à une réserve; que le bâtiment B3 est destiné au stockage pour le drive-in et aux locaux sociaux; que ce dernier bâtiment B3 comportera également un atelier bois (I2), un compresseur (I3), une station de ravitaillement (I5);

[...]

Attendu que 44 emplacements de stationnement pour voitures et 2 pour camions sont à aménager autour des bâtiments existants (B1 à B3); [...]

[...]

Attendu qu'un auvent B4 est à implanter à 3m40 de la limite de propriété latérale gauche, à l'arrière du bien, côté Sud; que cet auvent est destiné à abriter un stockage de bois (D8a) et une installation d'imprégnation de bois (I10); qu'il est

prévu avec une emprise au sol d'environ 500 m²; qu'il est envisagé avec une toiture à un versant, dont la rive supérieure est à 7m23 du sol;

Attendu que des loges à agrégats (gravier et sable) sont à planter à l'arrière du bien, perpendiculairement à la limite de propriété latérale gauche; qu'ils sont prévus avec une emprise au sol d'environ 400 m² et des murs d'une hauteur de 2m40 en master blocs gris;

[...]

Attendu qu'un bâtiment B5 est à planter parallèlement à la voirie régionale et à la limite de propriété latérale gauche, à l'avant du bien, côté Est; qu'il est destiné au commerce d'alimentation «Okay»; qu'il est prévu avec une emprise au sol d'environ 900 m²; qu'il est envisagé avec des toitures plates, dont la hauteur d'acrotère est de maximum 7m70; [...] qu'un parking arboré de 61 emplacements est à aménager autour de ce bâtiment B5;

[...]".

Le projet prévoit un système d'épuration individuelle des eaux usées, alors que l'établissement projeté se situe en zone d'épuration collective avec égout en service.

2. Le 20 avril 2017, les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué déclarent la demande incomplète.

Les documents sollicités ayant été introduits, la demande de permis intégré est dès lors jugée complète et recevable le 27 octobre 2017. À cette occasion, la demanderesse de permis déclare supprimer le bâtiment B4.

3. Les avis suivants sont donnés :

- le collège communal de Somme-Leuze : avis favorable;
- le collège communal de Rendeux : avis favorable;
- le collège communal de Hotton : avis favorable conditionnel;
- l'agence wallonne de l'air et du climat : avis favorable conditionnel;
- la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) - direction des eaux souterraines : avis favorable conditionnel;
- la DGO3 - direction des eaux de surface : avis favorable conditionnel;
- la DGO3 - direction des outils financiers : avis favorable;
- la DGO3 - département de la nature et des forêts : avis réputé favorable;
- la DGO3 - direction de la protection des sols : avis réputé favorable;
- l'observatoire du commerce : avis favorable;
- la zone de secours du Luxembourg : avis favorable conditionnel;

- la direction générale opérationnelle routes et bâtiments (DGO1) - direction des routes du Luxembourg : avis favorable conditionnel; cet avis contient notamment les recommandations suivantes :
 - " • La N.86, entre les localités de Hotton et Barvaux, est soumise à un trafic intense.
 - L'implantation de deux surfaces commerciales, en bord de cette voirie, à l'entrée d'Hotton, va générer des flux de circulation et de manœuvres à travers la N.86.
 - Il est dès lors nécessaire, dans le cadre de ce projet, comme charge d'urbanisme pour le requérant, d'aménager des entrées et sorties sécurisées par la création d'une zone axiale de tourne-à-gauche (TAG) suivant le plan annexé à cet avis par le SPW - «N86 - Hotton - Aménagements entrepôts La Famenne (version 03) du 22/12/2017».
- [...]"
- le service des cours d'eau : avis favorable.

4. Une enquête publique est organisée du 14 au 30 novembre 2017 sur le territoire de la commune de Hotton. Elle donne lieu à quatre réclamations.

5. Le 15 mars 2018, les fonctionnaires des implantations commerciales, technique et délégué

- délivrent le permis, sous conditions, pour la transformation et l'exploitation de l'ancien garage en un commerce de détail de matériaux de construction sous l'enseigne BIGMAT; une des conditions consiste dans la création, préalablement à la mise en activité du commerce, d'une zone axiale de tourne-à-gauche; une autre condition impose le rejet des eaux usées domestiques du bâtiment B1 vers les égouts publics;
- refusent le permis pour la construction du commerce de détail alimentaire sous l'enseigne OKAY, pour l'exploitation d'un système d'épuration individuel, ainsi que pour le maintien de la dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout.

6. Le 29 mars 2018, le collège communal de Hotton autorise l'exploitation du négoce de matériaux de construction BIGMAT sur le site de la rue des Écoles 105, à Hotton, "moyennant le respect de toutes les conditions imposées dans le permis intégré tel que délivré en date du 15/03/2018 à l'exception de la réalisation de la zone axiale de tourne à gauche imposée qui sera exécutée endéans les 8 mois".

En attendant, comme "le déménagement du négoce de matériaux de construction BIGMAT doit être réalisé dans des délais très courts" et que "les travaux de transformation de l'ancien garage en négoce de matériaux sont peu importants et seront réalisés beaucoup plus rapidement que le tourne-à-gauche", le

collège communal impose, à titre d'aménagement provisoire, l'installation de panneaux "Sortie fréquente de véhicules" dans les deux sens de circulation.

7. Le 5 avril 2018, la demanderesse de permis introduit un recours contre la décision du 15 mars 2018 devant la Commission de recours.

Les avis suivants sont rendus :

- la direction juridique des recours et du contentieux : avis favorable conditionnel;
- le département des permis et autorisations : avis défavorable pour l'exploitation du système d'épuration individuel et favorable pour l'exploitation et la transformation du garage;
- l'observatoire du commerce : avis favorable.

Les parties sont auditionnées par la Commission de recours le 21 juin 2018.

8. Le 4 juillet 2018, la Commission de recours délivre le permis intégré sollicité pour la transformation d'un ancien garage en négoce de gros et de détail en matériaux de construction et pour la construction d'un commerce d'alimentation générale.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui contient notamment la condition de respecter l'avis du fonctionnaire technique, qui s'oppose "à l'exploitation de l'installation : - I006b : système d'épuration individuelle, 15 EH; ainsi qu'au maintien de la dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout" et qui est favorable "au maintien de la dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout pour l'installation I006a [...]".

IV. Interventions

Les requêtes en intervention introduites respectivement par la S.A. LES ENTREPÔTS DE LA FAMENNE et la S.C.R.L. COLIM sont accueillies.

V. Désistements

Les cinquième et sixième parties requérantes ont porté à la connaissance du Conseil d'État, par des courriers de leur conseil des 2 et 9 octobre 2018, qu'elles souhaitent se désister de leur recours en annulation.

En application de l'article 30, § 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, il y a lieu, dès ce stade, de statuer à l'égard des parties requérantes précitées également sur le fond et de liquider les dépens relatifs à leur recours.

Les désistements sont décrétés.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse de la partie adverse

La partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours en tant qu'il est introduit par la septième partie requérante, qui est domiciliée à 1,2 kilomètre du projet.

VI.2. Examen prima facie

La septième partie requérante est domiciliée à environ 1 kilomètre à vol d'oiseau du projet, de sorte qu'elle ne peut être qualifiée de riveraine qui justifierait son intérêt au recours. Toutefois, le dossier administratif révèle que celle-ci est propriétaire d'une pâture, cadastrée n^o B734a, voisine du terrain sur lequel le projet s'implantera. Pour cette raison, son intérêt à agir doit lui être reconnu.

L'exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie.

VII. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VIII. L'urgence

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes distinguent les inconvénients sérieux liés à la mise en œuvre de l'acte attaqué en fonction de la qualité de chacune d'entre elles.

En ce qui concerne les deux premières parties requérantes (personnes morales), elles exposent ce qui suit :

- le magasin CARREFOUR exploité par la S.A. HODICA est situé à approximativement 500 mètres de la parcelle litigieuse sur laquelle la bénéficiaire du permis prévoit l'implantation d'un établissement de commerce de détail alimentaire OKAY qui relève de la même branche; quant au magasin PROXY DELHAIZE exploité par la S.A. AJCS, il est situé à approximativement 400 mètres de la parcelle amenée à accueillir le projet litigieux;
- elles subiront un préjudice lié à la mobilité pour les raisons suivantes :
 - "le projet implique un risque d'aggravation de la situation accidentogène caractérisant la zone" du carrefour N86 formé par la rue des Écoles, la rue de Naive et la rue de Melreux, et relevée dans le plan intercommunal de mobilité; or, celui-ci envisageait déjà la délocalisation de l'établissement de la S.A. LES ENTREPÔTS DE LA FAMENNE, puisqu'on y lit qu'"un garage automobile (garage Huet) est actuellement implanté à ce carrefour" et qu'"une nouvelle entreprise doit s'y implanter"; c'est la raison pour laquelle ce plan de mobilité proposait, afin d'améliorer la mobilité de la zone et d'éviter "l'entérinement d'une situation accidentogène", qu'un rond-point soit réalisé au niveau du carrefour dont question; la condition "de réaliser une «zone axiale de tourne à gauche» ne sera pas de nature à améliorer la situation actuelle"; en effet, "à défaut de prévoir l'implantation d'un rond-point tel que préconisé par le plan intercommunal de mobilité, la zone de «tourne à gauche» aura pour effet de créer un ralentissement important à l'entrée et à la sortie de l'établissement de la S.A. LES ENTREPÔTS DE LA FAMENNE", aggravant le risque d'une situation déjà actuellement dangereuse;
 - en outre, "le projet présente [...] un risque d'insuffisance en terme de stationnement ce qui aurait un impact néfaste important sur la mobilité de la zone"; "le dossier administratif ne fournit que peu d'information sur l'offre en stationnement" et aucune indication sur la fréquence des déplacements liés à l'exploitation des deux surfaces commerciales que les parties requérantes évaluent à 88 visiteurs par heure;
- elles subiront un préjudice économique : "un établissement de commerce de détail alimentaire [...] ne trouve pas sa place à cet endroit particulier", puisque "la Commune de Hotton [...] dispose déjà de deux surfaces commerciales exploitées par du commerce de détail alimentaire, à savoir le Delhaize (S.A. AJCS) et le Carrefour (S.A. HODICA)", de sorte que "l'implantation de l'enseigne commerciale OKAY ne sera pas de nature à garantir la mixité commerciale et portera un préjudice économique grave" aux deux premières parties requérantes.

En ce qui concerne les troisièmes, quatrième et septième parties requérantes (personnes physiques), elles exposent qu'elles subiront les préjudices graves suivants :

- en termes de mobilité : les inconvénients sont les mêmes que ceux vantés par les deux sociétés requérantes; plus spécialement, en ce qui concerne les troisième et quatrième requérants : d'une part, un risque d'accidents dus à l'installation du tourne-à-gauche sur une voirie régionale où les déplacements sont très rapides et dont la zone de ralentissement débute à la hauteur de leur habitation, et, d'autre part, des nuisances sonores (utilisation du parking extérieur et charroi) qui "peuvent être tenus comme étant difficilement réparables";
- en termes d'atteinte au cadre de vie, causée par le magasin OKAY, d'une superficie de 872 m², situé à moins de 20 mètres des premières habitations (en ce compris la zone de stationnement des véhicules et de déchargement), alors qu'aucune mesure n'est prise pour minimiser l'impact visuel du projet puisqu'"aucune végétation ne couvre la partie gauche de l'établissement OKAY, soit la partie directement visible depuis les maisons d'habitation";
- en termes d'atteinte à l'environnement, causée, d'une part, par le raccordement à une station d'épuration individuelle et, d'autre part, par l'infiltration des eaux de ruissellement à l'arrière du terrain; "eu égard à la proximité du projet par rapport aux habitations des riverains, le projet est susceptible d'entraîner des écoulements à l'arrière des parcelles des riverains requérants leur causant de ce fait un préjudice grave et irréversible".

VIII.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée.

La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

En l'espèce, en ce qui concerne les deux premières parties requérantes (personnes morales), elles n'expliquent pas en quoi les éventuels problèmes de mobilité et de parking que le projet créerait à une distance de 400 et 500 mètres de leur lieu d'exploitation, leur causeraient un préjudice personnel que, du reste, elles ne qualifient pas et dont elles ne précisent pas l'ampleur. Il y a lieu de relever que les deux premières parties requérantes se contentent de reproduire, au titre de l'urgence, les termes du deuxième moyen de leur requête, et d'affirmer "que le projet est susceptible de causer un préjudice grave et irréversible". Il en est de même en ce qui concerne le prétendu préjudice économique, qui est affirmé, mais non autrement détaillé ni démontré.

En ce qui concerne les troisième et quatrième parties requérantes (personnes physiques), on n'aperçoit pas en quoi la mise en œuvre du projet autorisé par l'acte attaqué présenterait un risque d'augmentation d'accidents au carrefour N86, formé par la rue des Écoles, la rue de Naive et la rue de Melreux, qui est situé à environ 700 mètres du site litigieux.

On n'aperçoit pas non plus en quoi l'installation d'un "tourne-à-gauche" sur une voirie régionale créerait plus de risques d'accidents que son absence. En tout cas, les explications fournies par les troisième et quatrième requérants, à savoir les déplacements rapides des véhicules sur la voirie régionale et le début de la zone de ralentissement à la hauteur de leur habitation, sont insuffisantes pour établir cette démonstration et ne convainquent pas.

Il appartient aux parties requérantes de démontrer, autrement que par des affirmations, que les nuisances sonores causées par l'utilisation du parking extérieur et par le charroi sont d'une gravité telle qu'elles justifient la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, d'autant plus que, s'agissant d'une voirie régionale à forte circulation et d'un parking ayant déjà desservi dans le passé un garage avec show-room, de telles nuisances étaient déjà présentes avant l'adoption de l'acte attaqué.

L'impact visuel du projet est de même à relativiser. En effet, le projet autorisé se situe en zone d'activité économique mixte au plan de secteur, et si les troisième et quatrième requérants habitent quasiment en face du futur magasin OKAY, ils n'ont sur celui-ci qu'une vue oblique. Par ailleurs, ce bâtiment est séparé de leur habitation par une voirie régionale à grande circulation. En outre, des bâtiments commerciaux étaient déjà érigés sur le terrain sur lequel le projet s'implantera, même s'ils n'étaient pas implantés à l'emplacement précis de la future enseigne OKAY. Il en résulte que l'atteinte au cadre de vie ne paraît pas présenter un degré de gravité tel qu'il justifierait la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Par ailleurs, on n'aperçoit pas en quoi le raccordement à une station d'épuration individuelle causerait une atteinte à l'environnement immédiat des troisième et quatrième requérants. Quant aux infiltrations des eaux de ruissellement à l'arrière du terrain occupé par le projet, elles ne concernent pas les troisième et quatrième requérants dont l'immeuble ne se situe pas de ce côté du site litigieux.

En ce qui concerne la septième partie requérante, celle-ci est domiciliée à environ 1 kilomètre à vol d'oiseau du projet, de sorte qu'elle ne pourrait être affectée par les inconvénients qu'elle décrit et dont elle ne démontre de toute façon pas le degré de gravité. Il en est de même des incidences éventuelles du projet sur la pâture dont elle est propriétaire, celle-ci étant séparée du lieu d'implantation par le chemin de Hotton à Melreux.

En conclusion, l'urgence n'est pas établie.

Par conséquent, l'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. LES ENTREPÔTS DE LA FAMENNE et la S.C.R.L. COLIM sont accueillies.

Article 2.

Les désistements de Sarah RASKIN et Florent DETHIER sont décrétés.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens, en ce compris la contribution visée à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liés au recours de Sarah RASKIN et Florent DETHIER, liquidés à la somme de 440 euros, sont mis à leur charge à concurrence de 220 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le dix-huit janvier deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.