

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.638 du 28 mai 2019

A. 220.165/XIII-7776

En cause : **la Société anonyme L.Y.F.,**
ayant élu domicile chez
M^e Jacquelin d'OULTREMONT, avocat,
avenue de Broqueville 116 bte 1
1200 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme DUCADOUR,
ayant élu domicile chez
M^{es} Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^{er} septembre 2016, la société anonyme (S.A.) L.Y.F. demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 mai 2016 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la S.A. DUCADOUR, relatif à un bien sis rue Albert 50 à Dour, ayant pour objet le réaménagement du site des anciennes câbleries de Dour.

II. Procédure

Par une requête introduite le 21 octobre 2016, la S.A. DUCADOUR a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 8 novembre 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Muriel VANDERHELST, 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} mars 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 mars 2019 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^c Jacquelin d'OULTREMONT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Aurélie VANDENBERGHE, *loco* M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{es} Bernard PAQUES et Grégory WINAND, avocats, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

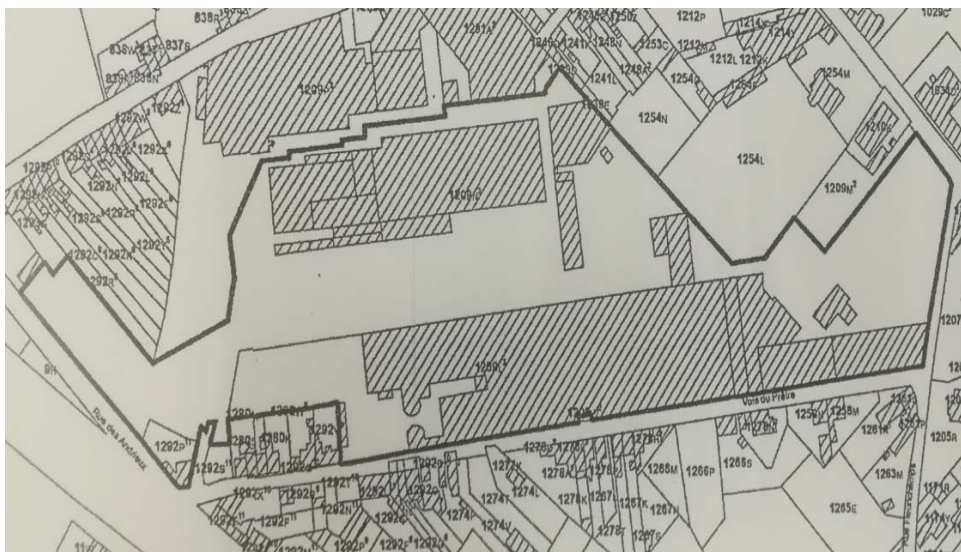
Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

A. Sur le projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour (permis attaqué dans le présent recours)

1. Par arrêté du 23 décembre 2014, le Ministre wallon ayant l'Environnement et de l'Aménagement du territoire dans ses attributions arrête définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/MB227, dit "Les câbleries de Dour", à Dour.

Ce périmètre se présente comme suit :



2. Fin mai 2015, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la reconversion des anciennes câbleries de Dour en habitat groupé (94 logements) et retail park. Le projet porte sur des parcelles sises rue du Roi Albert, Voie du Prêtre et rue des Canadiens, cadastrées section A, n^{os} 1209L3, 1209N3, 1209W2, 1209M3, 1209P3 et 1292R5.

Sont joints à cette demande de permis : une étude d'incidences (réalisée par le bureau ABV ENVIRONNEMENT et dont le rapport final date d'avril 2015), une notice architecturale, un reportage photographique et un ensemble de plans.

Il ressort notamment de la notice architecturale que le projet implique les éléments suivants :

- la démolition de bâtiments industriels vétustes;
- la création de 94 logements de typologie variée (appartements 1 à 3 chambres ou lofts);
- l'implantation de 12 973 m² de commerces de surface minimale de 400 m²;
- l'aménagement de 1600 m² de locaux pour services et Horeca;
- la création de 2 voiries communales;
- la création d'aménagements des abords en voiries privatives, parking (535 places), aires de manœuvre et espaces verts sur l'ensemble du site.

La notice architecturale précise par ailleurs que le projet de rénovation et de construction se décline en 3 lots qu'elle détaille comme suit :

" Lot 1 : Réservé au logement

- Création de 59 logements dont 36 logements neufs (appartements) et 23 logements créés dans des bâtiments existants;
- Création d'une nouvelle voirie communale en antenne sur la rue du Roi Albert;
- Création d'un vaste dépose-minute 10 places fixes + 9 places en double file + 23 places de réserve;
- Création d'aménagements publics (place), de circulations piétonnes et de pistes cyclables, zones de parking privatives et zones de parking publiques.

Lot 2 : Commerce, HoReCa, sports&loisirs, logement

- Rénovation ou construction de bâtiments pour usage en surfaces commerciales de plus de 400 m² pour un total d'environ 12 000 m², horeca, sports & loisirs d'environ 1600 m², l'ensemble constituant un parc commercial;
- Création de 13 logements à 2 chambres à l'étage d'un bâtiment existant (bâtiment caoutchouc);
- Création d'une nouvelle voirie communale entre la rue d'Elouges et la rue des Canadiens;
- Création de voiries internes et de parkings pour le parc commercial;
- Création d'aménagements (élargissement de la voie du Prêtre), de circulations piétonnes et de pistes cyclables, de zones de parking privatives et zones de parking publiques.

Lot 3 : Logement et service

- Construction d'un immeuble de 22 logements avec surface commerciale de 400 m² destinée à du service (banque, assurances, cabinet médical,...);
- Adaptation de la rue des Andrieux;
- Création d'aménagements publics (élargissement de la voie du Prêtre), de circulations piétonnes et de pistes cyclables, zones de parking privatives et zones de parking publiques".

La notice architecturale contient par ailleurs différentes figures illustrant la situation existante et la situation projetée.

3. Au même moment, la partie intervenante introduit une demande de permis d'exécution des travaux techniques suivants :

- la création d'une voirie entre le futur rond point du SPW (à l'intersection de la rue d'Elouges et de **Voie** du Prêtre) et la rue des Canadiens, afin de desservir le lot 2;
- la création d'une seconde voirie au départ de la rue Roi Albert pour desservir les nouveaux logements du lot 1 et avoir une liaison avec le lot 2.

Les deux demandes font l'objet d'un récépissé délivré le 28 mai 2015 et sont traitées ensemble.

4. Le 12 juin 2015, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier mais indique que celui-ci est incomplet et précise les éléments complémentaires qu'il y a lieu de faire parvenir.

5. Le 15 septembre 2015, la partie intervenante transmet différents documents en vue de compléter sa demande, dont notamment une note concernant l'état d'avancement de l'assainissement du sol en cours.

6. Le 14 octobre 2015, le fonctionnaire délégué notifie le caractère complet du dossier.

7. Les avis et courriers suivants sont émis :

- le 15 octobre 2015, un courrier de la S.A. AIR LIQUIDE INDUSTRIES informant que les travaux n'ont pas lieu à proximité d'une de ses canalisations;
- le 16 octobre 2015, un courrier de la S.A. FLUXYS informant qu'elle ne possède pas d'installations influencées par la demande;
- le 20 octobre 2015, un courrier de la Défense informant n'avoir ni remarque ni objection sur les demandes;
- le 21 octobre 2015, un avis favorable de la cellule risques d'accidents majeurs du département de l'environnement et de l'eau;
- le 26 octobre 2015, un avis favorable du service de l'archéologie de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4);
- le 27 octobre 2015, un courrier du conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) informant qu'il ne remettra pas d'avis;
- le 6 novembre 2015, un avis favorable conditionnel de la cellule mines du département de l'environnement et de l'eau;
- le 10 novembre 2015, un courrier de la cellule RAVeL de la DGO4 indiquant ne pas avoir de remarque;
- le 13 novembre 2015, un avis favorable de la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT), estimant par ailleurs que l'étude d'incidences est de bonne qualité;
- le même jour, un courrier de la direction de l'aménagement opérationnel de la DGO4 indiquant ne pas avoir de remarque à formuler;
- le 17 novembre 2015, un courrier du TEC Hainaut indiquant ne pas avoir de remarque sur les travaux prévus;
- le même jour, un avis favorable partiel et conditionnel de la direction de la protection des sols du département du sol et des déchets;
- le 25 janvier 2016, un avis favorable conditionnel de la Zone de secours Hainaut Centre.

8. Une enquête publique a lieu du 4 novembre au 3 décembre 2015. L'avis d'enquête précise qu'elle est organisée pour les motifs suivants :

- en raison de l'ouverture de voiries et conformément à l'article 129^{quater} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) renvoyant aux articles 6 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;
- en raison de dérogations au plan de secteur;
- en raison du fait que le projet nécessite la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement (constructions groupées sur une superficie de plus de 2 ha; rubrique 70.11.02).

Deux réclamations sont introduites.

9. Le 21 janvier 2016, le conseil communal de Dour prend connaissance des résultats de l'enquête publique et approuve le projet de création de deux nouvelles voiries à céder à la commune en intégrant les remarques et impositions des services techniques communaux.

10. Le 25 avril 2016, la commune de Dour transmet au fonctionnaire délégué différents documents portant sur le phasage des travaux et la création d'une servitude de passage.

11. Par courriel du 26 avril 2016, la partie intervenante apporte des précisions quant au projet en réponse aux inquiétudes exprimées lors de l'enquête publique.

12. Le 28 avril 2016, le collège communal de Dour décide ce qui suit :

- " d'une part de refuser l'aménagement de la bande de parking située le long de la future construction de la rue des Andrieux et, d'autre part, de remettre un avis favorable au projet sous respect du droit des tiers et aux conditions suivantes :
 - respect de l'avis du service de mobilité communal repris dans son rapport annexé et faisant partie intégrante de l'octroi et notamment en ce qui concerne la zone de dépose-minute;
 - respect de l'avis du service technique - voirie communale à savoir :
 1. En ce qui concerne le réseau d'eaux pluviales et eaux usées, les canalisations devront être réalisées en tuyaux béton ou en tuyaux polypropylène et non en PVC.
 2. Les réseaux d'eaux usées de section Ø160, Ø200, Ø250mm devront être portés à min Ø300mm.
 3. Les raccordements des avaloirs pourront être réalisés en PVC Ø160 ou Ø200mm.
 - prévoir pour les unités de logements n'ayant pas accès aux silos enterrés, un local au rez-de-chaussée permettant de stocker les poubelles à puces;
 - les aménagements des bâtiments respecteront les normes PMR en vigueur;
 - sous respect des charges d'urbanisme suivantes:
 1. réaliser par phases un programme visant la reconversion du site des anciennes câbleries de Dour;
 2. un dépose minute sera créé à la rue du Roi Albert;

3. une voirie de jonction sera créée et ce, depuis le nouveau giratoire jusque la rue des Canadiens;
4. la sculpture «La Valseuse» sera déplacée en accord avec la Commune de Dour;
5. la voirie en boucle depuis la rue du Roi Albert et la voirie de jonction entre la rue des Canadiens et le rond-point à l'entrée du site seront rétrocédées à l'Administration communale de Dour;
6. le promoteur s'engage à constituer au profit de la commune et du public une servitude de passage d'utilité publique reliant les lots 1 et 3. Ceci fera l'objet d'un acte notarié".

Sur la partie refusée, soit l'aménagement de la bande de parking située le long de la future construction de la rue des Andrieux, la décision du collège contient les considérations suivantes :

- " Vu que la zone de parking située le long de la rue des Andrieux est à cheval sur le domaine public et le privé;
Vu que le bâtiment situé le long de la rue des Andrieux est autonome. En effet, il possède une zone de parking suffisante en site propre et a accès à une voirie équipée;
Vu qu'il y a, dès lors, lieu de refuser la création de la zone de parking le long de ce bâtiment".

13. Le 23 mai 2016, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité, sauf en ce qu'il vise la création d'une zone de parking empiétant sur la rue des Andrieux et moyennant le respect de certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, dont le dispositif est rédigé comme suit :

" DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. DUCADOUR est octroyé en s'écartant du plan de secteur.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- Conditions de la DGO ARNE - Département du sol et des déchets - direction de la protection des sols, transmis en date du 23/11/2015 et libellé ci-avant.
- la zone de parking empiétant sur la rue des Andrieux, le long du bâtiment «lot 3» est refusée.
- Le totem prévu à l'entrée du site (visible sur les vues en 30) est refusé.
- Conditions du SRI dans son avis daté du 25/01/2016 joint en annexe.
- Respect de l'AGW du 14 juin 2001 favorisant la valorisation de certains déchets.
- Conditions de la DGO ARNE - Département du sol et des déchets - direction des risques industriel, géologiques et miniers - cellule mines, libellées ci-avant, et tenant compte de la carte des puits jointe en annexe.
- Dès l'obtention du permis, des mesures conservatoires des bâtiments du lot 1 seront prises afin de limiter la dégradation actuellement en cours (infiltration, bris de vitrage, ...).
- Respect des points 3 à 12 du service technique-mobilité de la commune de Dour libellés ci-avant.
- Respect des conditions du service technique-voirie de la commune de Dour :
 - en ce qui concerne le réseau d'eaux pluviales et eaux usées, les canalisations devront être réalisées en tuyaux béton ou en tuyaux polypropylène en non en PVC.

- les réseaux d'eaux usées de section 160, 200 et 250 mm devront être portées à min. 300 mm.
- les raccordements des avaloirs pourront être réalisés en PVC diam. 160 ou 200 mm.
- Respect des conditions suivantes du collège communal de Dour :
 - Prévoir pour les unités de logement n'ayant pas accès aux silos enterrés, un local au rez-de-chaussée permettant de stocker les poubelles à puces.
 - La sculpture «la Valseuse» sera déplacée en accord avec la commune de Dour.
 - La voirie en boucle depuis la rue du roi Albert et la voirie de jonction entre la rue des Canadiens et le rond-point à l'entrée du site seront rétrocédées à l'administration communale de Dour.
 - Le promoteur s'engage à constituer au profit de la commune et du public une servitude de passage d'utilité publique reliant les lots 1 et 3. Ceci fera l'objet d'un acte notarié.
- Les livraisons se feront tout le long de la voie du Prêtre en face des portes de livraisons prévues à cet effet. Tout ne se fera donc pas dans le quai de déchargement. Ce dernier servira uniquement pour le magasin 2-21 du coin.
- Les plantations seront de type indigène.
- Respecter la réglementation relative à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en son détail lors de l'exécution.
- En cas de découverte fortuite, le titulaire de permis avertira immédiatement le Service de l'Archéologie (articles 249 et 522 à 523 du CWATUPE).
- [...]
- sans préjudice du droit des tiers

Article 2 : Les travaux ou actes permis seront réalisés selon les phases successives suivantes :

- Première étape : Construction de 58 logements et 11.216 m² de surface commerciale
 - Phase 1 :
 - construction d'un immeuble de 22 appartements rue des Andrieux (avec une surface commerciale de 392 m²),
 - construction de 3 bâtiments à usage commercial pour une surface de 10.824m²,
 - réhabilitation du bâtiment caoutchouc (commerces et 13 logements) et de la chaufferie (Horeca et loisirs/service hors vente au détail)
 - construction et réhabilitation de voiries
 - Phase 2 :
 - réhabilitation de 4 bâtiments existants (bâtiment corderie, bureaux, infirmerie et labo) à des fonctions de logements (23 unités). Cette phase 2 débutera au plus tard lorsque 80% des logements compris dans la phase 1 seront sous compromis de vente. Avec le premier jour du délai de péremption du permis débutant le 30/06/2018.
- Deuxième étape : construction de 36 logements, côté rue du Roi Albert.
 - Phase 3
 - construction de 36 logements (2 x 18), côté rue du roi Albert. Cette phase 3 débutera au plus tard lorsque 80% des logements compris dans la phase 2 seront sous compromis de vente. Avec le premier jour du délai de péremption du permis débutant le 30 juin 2019.

Article 3 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Collège communal de la commune de Dour.

Article 4: Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Article 5: Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements".

B. Sur l'aménagement de la rue des Andrieux et de ses abords (permis d'urbanisme attaqué dans l'affaire A. 221.747/XIII-7955)

14. Une partie de la rue des Andrieux borde le S.A.R. dit "Les câbleries de Dour" et, plus particulièrement, le lot n°3 du projet de reconversion relatif à ce site.

15. Le 15 avril 2016, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement de la rue des Andrieux et de ses abords.

Les travaux projetés sont les suivants :

- la démolition du revêtement en pavés de pierre (+fondation) et des bordures;
- la pose d'un nouveau revêtement hydrocarboné;
- la création d'une bande de parking en revêtement hydrocarboné;
- la création d'un trottoir en pavés de béton longeant la nouvelle voirie et liaisonnant le futur rond-point à l'intérieur du site des anciennes câbleries.

16. Une enquête publique est organisée du 20 mai au 18 juin 2016.

Elle donne lieu à deux réclamations dont l'une émane de la partie requérante.

17. Le 15 septembre 2016, le conseil communal de Dour remet un avis favorable sur ce projet.

18. Le 18 janvier 2017, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité.

IV. Recevabilité.

IV.1. Recevabilité *ratione temporis*

IV.1.1. Thèses des parties

A. *Le mémoire en intervention et le dernier mémoire de la partie intervenante*

La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours, considérant que le délai de 60 jours a commencé à courir le 3 juin 2016, qu'il a été interrompu jusqu'au 17 juin 2016 et qu'il a expiré en date du 16 août 2016, de sorte que le recours introduit le 26 août 2016 (lire: 1^{er} septembre) est irrecevable. Elle justifie son exception comme suit :

- le 3 juin 2016, la partie requérante a adressé un courriel à l'administration communal de Dour pour obtenir une copie du permis d'urbanisme attaqué. A cette date, elle avait donc une connaissance certaine de l'existence de l'acte attaqué;
- le délai de recours a donc commencé à courir le lendemain du 3 juin 2016;
- le délai de recours peut être interrompu si le requérant cherche activement à prendre connaissance du contenu du permis. La partie intervenante admet que le délai a ainsi été interrompu du fait du courrier précité du 3 juin 2016;
- la partie requérante a cependant pris connaissance du contenu de l'acte attaqué à l'occasion de l'enquête publique organisée du 20 mai au 18 juin 2016 relativement à la demande de permis d'urbanisme pour l'aménagement de la rue des Andrieux et de ses abords. La réclamation introduite le 17 juin 2016 par la partie requérante dans ce contexte atteste de sa connaissance suffisante et certaine de la portée de l'acte attaqué à cette date. Le délai de recours de 60 jours a donc recommencé à courir à cette date.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante ajoute que le contenu de la réclamation déposée par la partie requérante permet de constater que celle-ci avait une connaissance effective du contenu de l'acte attaqué. Elle estime en effet que dès lors que la partie requérante considère que les deux projets constituent un seul et même projet global et que l'évaluation des incidences sur l'environnement qui a été faite aurait dû porter sur la globalité, elle avait nécessairement une connaissance suffisante de la portée de l'acte attaqué et de l'évaluation des incidences effectuée.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante, constatant que la partie intervenante part du présupposé que l'acte attaqué ne devait pas lui être notifié, réplique, à titre principal, que dès lors qu'en l'espèce l'acte attaqué lui a bien été notifié par courrier du 7 juillet 2016, rien ne justifie de s'écarter de la règle selon laquelle le délai de recours prend cours, en cas de notification, au moment où celle-ci est intervenue.

A titre subsidiaire, elle expose que lorsqu'un permis ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir du permis une connaissance suffisante et que cette connaissance doit être suffisamment claire, suffisante et certaine. Elle estime qu'en l'espèce, elle a fait toute diligence pour s'informer du contenu de l'acte en sollicitant une copie le 3 juin 2016. Selon elle, il ne peut en aucun cas être soutenu qu'au moment de l'envoi du courrier du 17 juin, elle aurait eu une connaissance suffisante de l'acte attaqué. Elle soutient que la connaissance qu'elle aurait pu acquérir de l'acte attaqué dans le cadre de l'enquête publique relative à la seconde demande de permis ne serait que très parcellaire. Elle expose que le contenu d'un permis ne peut être réduit à la seule absence d'évaluation globale des incidences sur l'environnement, unique élément dont elle fait état au sujet de l'acte attaqué dans sa réclamation du 17 juin 2016. Elle ajoute qu'elle n'a pu prendre connaissance des motifs de l'acte attaqué qu'à la faveur de la notification qui lui en a été faite par courrier recommandé du 7 juillet 2016, moment auquel il convient par conséquent de fixer la prise de cours du délai.

IV.1.2.Examen

L'article 4, § 1^{er}, alinéa 3 du règlement général de procédure dispose comme suit :

" Les recours visés à l'article 14, §§ 1^{er} et 3 des lois coordonnées sont prescrits soixante jours après que les actes, règlements ou décisions incriminés ont été publiés ou notifiés. S'ils ne doivent être ni publiés ni notifiés, le délai court à dater du jour où le requérant en aura eu connaissance".

Lorsqu'un acte attaquant ne doit être ni publié ni notifié aux tiers, le délai de recours en annulation commence à courir pour eux à partir du moment où ils peuvent, en étant normalement prudents et diligents, acquérir de cet acte une connaissance suffisante. Un requérant ne peut toutefois reporter arbitrairement le point de départ du délai prévu pour l'introduction du recours, en sorte que la validité en droit et le maintien d'une décision administrative demeurent incertains à l'insu de l'administration et des autres personnes intéressées.

Le requérant doit ainsi se montrer normalement prudent et diligent pour acquérir la connaissance de l'acte en cause; il ne peut passivement différer la prise de connaissance de l'acte quand des faits d'évidence doivent le rendre attentif à ce qu'un acte existe vraisemblablement. Le requérant qui a connaissance d'un acte ou peut raisonnablement en supposer l'existence est donc tenu de rechercher activement, dans un délai raisonnable, à s'informer de son contenu.

En cas de contestation quant au moment de la prise de connaissance suffisante, la charge de la preuve incombe à la partie qui se prévaut de la tardivité du recours. Cette connaissance peut s'établir par présomption, mais il appartient à cette partie d'apporter des éléments concrets, précis et concordants en vue d'établir la date et, le cas échéant, la tardivité de cette connaissance.

Enfin, la connaissance suffisante d'un acte qui fait courir le délai de recours est celle de son contenu et de sa portée, ce qui n'implique pas nécessairement la communication du texte intégral de l'acte, ni la connaissance des vices qui entacheraient cet acte. C'est bien la prise de connaissance de l'acte et non la connaissance de son illégalité qui fait courir le délai.

En l'espèce, le permis attaqué ne devait pas faire l'objet d'une notification à la partie requérante, en ce sens qu'aucune obligation de notification au titre de formalité impérative à la prise de cours du délai de recours n'existait.

C'est donc bien à la connaissance du permis litigieux par la partie requérante qu'il convient d'avoir égard, peu importe le fait qu'une communication informelle soit intervenue finalement.

En sollicitant une copie de l'acte attaqué par courriel du 3 juin 2016, la partie requérante a fait preuve d'une diligence suffisante pour prendre connaissance du contenu du permis litigieux, de nature à interrompre le délai de recours qui aurait en principe commencé à courir à compter de la seule connaissance de l'existence de ce permis. Il n'est par ailleurs pas contesté qu'au 3 juin 2016, la partie requérante n'avait pas une connaissance suffisante du contenu de l'acte attaqué.

A la suite de cette démarche active, la partie requérante s'est vue notifier une copie du permis litigieux par un courrier recommandé du 7 juillet 2016.

Il appartient à la partie qui prétend que la connaissance suffisante du contenu et de la portée de l'acte attaqué aurait été acquise avant cette date et, en tous

les cas, plus de soixante jours avant l'introduction du présent recours par un courrier recommandé à la poste le 1^{er} septembre 2016, de le démontrer.

A cet égard, la partie intervenante se prévaut de la réclamation introduite par la partie requérante le 17 juin 2016, dans le cadre de l'enquête publique relative à la demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement de la rue des Andrieux et de ses abords.

Or, la connaissance de l'existence de deux projets, même en sachant que pour le premier un permis d'urbanisme a entretemps été délivré, ne se confond pas avec la connaissance du contenu et de la portée du permis délivré pour ce premier projet. Il en est de même de la connaissance de l'existence des évaluations des incidences sur l'environnement effectuées. Ainsi, les modifications le cas échéant y apportées ou encore les conditions éventuellement posées ne ressortent pas de la seule connaissance du projet. Du reste, la partie intervenante ne prétend pas que l'acte attaqué aurait fait partie du dossier soumis à l'enquête publique, ni qu'il aurait dans ce cadre effectivement pu ou dû être consulté par la partie requérante.

Partant, la partie intervenante n'établit pas de manière certaine que la connaissance effective et suffisante du contenu et de la portée de l'acte attaqué aurait été acquise dans le chef de la partie requérante à un moment antérieur à celui de la réception du courrier recommandé du 7 juillet 2016.

La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

IV.2. Recevabilité ratione materiae

IV.2.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante se prévaut de la qualité de riveraine du projet litigieux. Elle indique être propriétaire d'un terrain situé à Dour, rue d'Elouges n° 12, aux environs immédiats (300 mètres) du site des anciennes câbleries de Dour, qu'elle a acquis en vue de construire une habitation. Elle précise que le projet litigieux est susceptible d'avoir une influence considérable sur l'environnement du site en cause, mais également sur son environnement et sur l'aménagement de son quartier, singulièrement en termes de mobilité. Elle considère que ce dernier aspect du projet a au moins été partiellement biaisé par la division artificielle du projet en plusieurs projets.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste la recevabilité de la requête pour deux raisons. D'une part, elle constate que la partie requérante ne produit pas de titre de propriété à l'appui de sa requête alors qu'il s'agit d'une démonstration indispensable en ce que la société requérante n'est pas reprise dans la liste des propriétaires tirée de la matrice cadastrale jointe à la demande de permis. D'autre part, elle constate qu'il ressort des informations publiées au *Moniteur belge* que le siège social de la partie requérante est établi à Bruxelles, ce qui, d'après elle, doit mener à s'interroger quant au caractère personnel de l'intérêt évoqué puisqu'il n'est pas précisé si la société exploite personnellement une activité à cette adresse.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante conteste l'intérêt au recours de la partie requérante en ce que celle-ci serait animée par un intérêt exclusivement commercial, par la volonté d'empêcher l'implantation d'un centre commercial concurrent au "Shopping Hornu", situé à moins de 10 kilomètres et dans lequel elle dispose de droits de gestion et d'exploitation. Elle fait observer que la société requérante a été fondée en 2005 par deux administrateurs des sociétés "HORNU 2" et "FONCIERE HORNU" qui disposent des droits dans la gestion et l'exploitation du centre commercial "Shopping Hornu". Elle expose que ce centre commercial est composé d'une dizaine d'enseignes similaires à celles qui ont vocation à être accueillies sur le site des anciennes câbleries de Dour. Elle fait valoir que cet intérêt exclusivement commercial ressort des courriers que la partie requérante a envoyé aux différentes enseignes qui doivent en principe être accueillies sur le site litigieux, qu'elle interprète comme une tentative de décourager ces enseignes.

Elle observe par ailleurs que, pour justifier un intérêt au recours autre que commercial, la partie requérante affirme être propriétaire d'un terrain situé à Dour, rue d'Elouges n° 12. Quant à cette qualité, elle fait valoir les mêmes observations que la partie adverse. Elle ajoute que la simple qualité de riveraine est insuffisante à constituer à elle seule et de manière automatique un intérêt à agir. Elle constate que le terrain dont la partie requérante prétend être propriétaire est situé à 300 mètres du site litigieux, sans aucune vue directe sur ce dernier et sans que ne soient produits des éléments qui établiraient le risque d'influence considérable du projet sur l'environnement, l'aménagement du quartier et la mobilité au sein de celui-ci.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante produit une attestation du notaire ayant instrumenté la vente du terrain dont elle revendique la propriété, intervenue le 21 janvier 2016, date qui explique que les données cadastrales dont dispose la partie intervenante ne renseignaient pas la partie requérante comme propriétaire, n'ayant pas encore été mises à jour.

Elle se prévaut de différents arrêts du Conseil d'État pour maintenir que sa qualité de propriétaire d'un bien voisin au site concerné par le projet litigieux suffit à lui conférer l'intérêt requis. Elle observe par ailleurs que, par son envergure, le projet litigieux aura incontestablement une influence sur l'environnement dans lequel se situe son bien. Elle souligne en particulier une influence importante sur la densité du trafic aux abords du site, inévitable compte tenu du nombre important de logements et de commerces qui verront le jour avec le projet litigieux.

Quant à l'intérêt économique qu'invoque la partie intervenante, elle réplique que le fait qu'elle puisse disposer d'autres intérêts à solliciter l'annulation du permis attaqué n'est pas de nature à compromettre la recevabilité du recours, étant entendu qu'elle a bien un intérêt lié au bon aménagement de l'environnement dans lequel le bien dont elle est propriétaire se trouve.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante soutient tout d'abord que l'exposé de l'intérêt dans la requête "délimite le débat judiciaire". Elle ajoute que la partie requérante ne précise toujours pas en quoi la réalisation du projet l'affecterait en sa qualité de personne morale, qui n'a pas pour objet social la protection du patrimoine immobilier. Elle réitère son argument selon lequel la partie requérante n'a introduit le recours que dans le but de sauvegarder ses intérêts commerciaux, craignant l'implantation d'un nouveau centre commercial situé à moins de 15 minutes en voiture du Shopping d'Hornu. Enfin, elle constate que le terrain dont la partie requérante est propriétaire est situé à 500 mètres du site et que celle-ci ne justifie donc pas d'un intérêt suffisamment individualisé au recours.

IV.2.2. Examen

Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie.

La notion de "riverain" ou de "voisin" doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances; en d'autres termes, l'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie du requérant.

En l'espèce, au vu des documents qu'elle produit, il n'est pas contestable que la partie requérante est propriétaire du terrain situé rue d'Elouges n° 12 à Dour.

La circonstance qu'elle aurait le cas échéant d'autres intérêts à critiquer l'acte attaqué, le cas échéant de nature commerciale, ne lui ôte pas sa qualité de propriétaire et donc de voisin ou riverain du projet litigieux, et, partant, son intérêt à le contester à ce titre.

Des différents documents disponibles, il ressort que le terrain de la partie requérante est situé à environ 300 mètres du site des anciennes câbleries de Dour à vol d'oiseau, calculé par rapport au point le plus proche. En empruntant les voiries publiques, les accès au site les plus proches du bien de la partie requérante sont situés approximativement à 500 mètres de celui-ci.

Compte tenu de l'ampleur du projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour, s'étendant sur plus de quatre hectares et emportant de nombreux logements ainsi que près de 13.000 m² de surfaces commerciales, et dont l'un des accès principaux se fera via la rue d'Elouges, il n'est pas sérieusement contestable qu'il peut être de nature à modifier l'environnement ou affecter le cadre de vie du quartier où il vient s'implanter, qui s'étend au moins au périmètre compris entre les principales voies d'accès au site, soit la rue des Canadiens, la rue du Roi Albert, mais aussi la rue d'Elouges.

Au vu de ces éléments, les distances précitées qui séparent le site du bien de la partie requérante ne suffisent pas à dénier à celle-ci la qualité invoquée de voisin ou riverain du site, ainsi que les conséquences qu'elle invoque quant à l'impact du projet sur sa situation.

La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles D.50, D.62, D.64, D.66, R.53 à R.55 du Livre I^{er} du Code 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'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle expose que ce moyen est pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir en ce que l'acte attaqué se base sur une étude d'incidences sur l'environnement se limitant au projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour alors qu'il aurait dû se baser sur une étude d'incidences sur l'environnement réalisée sur le projet global de réaménagement de ce site, soit tant sur le projet de reconversion du site même que de ses abords, en ce compris l'aménagement de la rue des Andrieux et de ses abords.

Elle estime que le projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour, faisant l'objet de l'acte attaqué, et le projet d'aménagement de la rue des Andrieux et ses abords, faisant l'objet du second permis d'urbanisme, forment en réalité un projet unique qui vise la reconversion et l'aménagement du site des anciennes câbleries de Dour dans tous ses aspects, notamment de mobilité et d'accès au site.

Se prévalant de la jurisprudence du Conseil d'État, elle identifie trois conditions à remplir pour considérer que deux projets présentés comme distincts et faisant l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme ou d'autorisations distinctes ne sont en fait qu'un projet unique, soit la proximité géographique, une interdépendance fonctionnelle et une certaine simultanéité entre les projets. Elle explique comme suit la réunion de ces trois conditions en l'espèce :

- sur la proximité géographique, elle renvoie au plan qu'elle reproduit dans son exposé des faits, dont ressort la localisation du site des anciennes câbleries et de la rue des Andrieux, et elle constate que l'arrêté ministériel du 23 décembre 2014 arrêtant le périmètre du site à réaménager dit "Les Câbleries de Dour" mentionne la rue des Andrieux comme étant une limite physique du site;
- quant à l'interdépendance fonctionnelle entre les deux projets, elle constate, d'une part, que la phase 1 de la première étape des travaux autorisés consiste

notamment en la construction d'un immeuble de 22 appartements rue des Andrieux et en la construction et la réhabilitation de voiries; que l'acte attaqué lui-même mentionne le projet de réaménagement de la rue des Andrieux et la seconde demande de permis; et que l'aménagement de la rue des Andrieux est en outre suggéré par l'étude d'incidences sur l'environnement. D'autre part, elle fait valoir que la seconde demande de permis est justifiée par l'existence même du projet de réaménagement du site des anciennes câbleries de Dour et la nécessité d'accroître la mobilité à ses abords. Elle observe par ailleurs que celle-ci mentionne expressément la zone de parking créée sur la rue Andrieux et que la notice d'évaluation des incidences relative à cette seconde demande indique que l'objectif est clairement "d'améliorer la circulation aux abords du site afin de rendre l'ensemble fluide", ce dont elle déduit que les deux projets sont donc envisagés comme un ensemble;

- sur la simultanéité des projets, elle constate que l'avis d'enquête publique relatif à la seconde demande de permis est antérieur à l'octroi du permis attaqué et que l'auteur de ce dernier avait d'ailleurs connaissance de la demande du second permis d'urbanisme puisqu'il en fait mention dans l'acte attaqué. Elle observe que le fait que le second permis soit délivré ultérieurement au premier ne modifie pas l'unicité du projet.

Elle fait valoir que ce projet unique a fait l'objet d'un "saucissonnage", avec pour effet que l'acte attaqué se fonde sur une étude d'incidences limitée, qui n'a pas pris en compte toutes les incidences sur l'environnement qu'aura le projet global, en ce compris vis-à-vis des objectifs énoncés à l'article D.50 du Code de l'environnement que doit remplir toute évaluation des incidences sur l'environnement. Elle estime qu'en conséquence, l'acte attaqué viole les articles D.62 et R.53 du Code de l'environnement ainsi que les autres dispositions de ce Code reprises au moyen, que la motivation formelle de l'acte attaqué est également affectée et qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise par la partie adverse en ce qu'elle n'a pas exigé du demandeur des deux permis d'urbanisme la réalisation d'une étude d'incidences portant sur le projet unique.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante considère que les actes qui font l'objet du second permis d'urbanisme ne correspondent pas à ceux qui ont été refusés dans la cadre du premier permis, les actes faisant l'objet du second permis visant le réaménagement complet de la rue des Andrieux suite au projet de réaménagement du site des anciennes câbleries de Dour alors que les actes refusés par l'acte attaqué concernent seulement la zone de parking située le long de la rue des Andrieux. Elle estime que

dans cette mesure, il est inexact de soutenir que les actes qui font l'objet du second permis étaient inclus dans le périmètre de l'étude d'incidences, laquelle ne visait que les actes inclus dans la première demande de permis et dans laquelle il n'est d'ailleurs à aucun instant question du "réaménagement d'une voirie existante".

S'agissant de l'interdépendance fonctionnelle, elle expose que l'extrait de l'acte attaqué sur lequel les parties adverse et intervenante appuient leurs arguments ne concerne que la zone de parking située aux abords de la rue des Andrieux, et pas "le réaménagement complet" de cette rue. Selon elle, ce même extrait n'envisage l'autonomie de cette zone de parking que par rapport au lot 3 du projet de réaménagement du site des Câbleries alors qu'il convient de vérifier l'existence en l'espèce d'un lien d'interdépendance fonctionnelle au regard de l'ensemble du projet de réaménagement du site précité. Elle rappelle que l'évaluation des incidences doit également porter sur la voirie appelée à desservir le projet concerné et qu'un projet immobilier et la voirie qui le dessert sont des éléments qui vont de pair et qui ne se conçoivent pas l'un sans l'autre. Elle en déduit que dans la mesure où la rue des Andrieux dessert le projet, son "réaménagement complet" devait donc bien être inclus dans le périmètre de l'étude d'incidences sur l'environnement. Elle maintient qu'il ne peut être contesté que les travaux des deux projets sont intimement liés. Outre le rappel d'éléments déjà soulevés dans sa requête, elle fait observer que les documents du marché passé pour désigner un entrepreneur de travaux chargé du réaménagement de la rue des Andrieux font clairement état du fait que "les travaux ont pour objet la création des voiries d'un projet de retail Park et de son égouttage".

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

Outre les éléments déjà développés dans ses écrits antérieurs, la partie requérante fait encore valoir ce qui suit :

- l'ampleur du projet va avoir des conséquences significatives en termes de mobilité. L'espace où il doit voir le jour est actuellement à l'abandon et n'attire personne alors que le projet impliquera une quantité importante de personnes dès que les occupants des logements prévus par le projet y auront emménagé et dès que les commerces y auront ouvert. De ce point de vue, l'aménagement des voiries aux environs du site est essentiel. Le projet de réaménagement du site et celui relatif à la rue des Andrieux sont donc intimement liés et ne se conçoivent pas l'un sans l'autre;

- tel est d'autant plus le cas que la phase 1 de la première étape des travaux consiste notamment en la construction d'un immeuble de 22 appartements rue des Andrieux et en "la construction et la réhabilitation de voiries";
- la seconde demande de permis est justifiée par l'existence même du projet de réaménagement du site des anciennes câbleries de Dour et par la nécessité d'accroître la mobilité à ses abords. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement relative à cette seconde demande de permis indique clairement que l'objectif du projet est "d'améliorer la circulation aux abords du site afin de rendre l'ensemble fluide". Les deux projets sont donc envisagés comme un ensemble et s'imbriquent;
- les documents relatifs à la seconde demande de permis font référence aux éléments mis en avant dans l'étude d'incidences et indiquent clairement que la seconde demande de permis a pour objectif d'y répondre. Ainsi, il ressort de la "Justification de la demande de création, modification de voirie en application de l'article 11 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale" ce qui suit :

" 3.5. Commodité de passage dans les espaces publics

L'étude d'incidence du projet de réhabilitation des câbleries a mis en évidence que du fait de la proximité du centre-ville de Dour, 20% des accès au site se feront par les piétons et les cyclistes. Ce constat justifie le soin particulier qui est apporté dans le plan de mobilité du projet de réhabilitation pour raccorder les mobilités douces (piétons et vélos) partout dans le site et aux voiries adjacentes.

Pour ce qui concerne plus particulièrement la rue des Andrieux, les circulations piétonnes et cyclistes sont organisées de manière à se raccorder aux trottoirs et pistes cyclables du lot 02 ainsi qu'aux aménagements du SPW";

- dans la présentation formelle des documents également, les actes faisant l'objet de la seconde demande de permis sont présentés comme faisant partie du projet de "Retail Park des Anciennes Câbleries de Dour".

V.2. Examen

L'acte attaqué fait état de ce que le site des anciennes câbleries de Dour "se situe en bordure de la route régionale RN 552 pour laquelle des travaux d'infrastructure visant à sécuriser les accès sont en cours".

La notice architecturale accompagnant la demande de permis précise à cet égard que "[d]ans le cadre de travaux d'infrastructure visant à réhabiliter et sécuriser les différentes entrées dans la ville de Dour depuis la route nationale qui sépare Dour et Elouges, 3 ronds-points ont été projetés par le S.P.W. dont 2 à

proximité du site". Elle contient différentes vues illustrant la situation existante avant travaux et la situation projetée. Il en ressort – ce que différentes pièces du dossier administratif confirment également – que, dans ce projet du S.P.W. – dont la mise en œuvre n'est pas remise en cause –, la rue des Andrieux perd son accès à la route nationale du fait de la création du nouveau rond-point à l'intersection de la rue d'Elouges et de la voie du Prêtre, la voirie litigieuse n'y étant pas reliée (à tout le moins pour les véhicules motorisés).

Cet élément factuel revêt déjà une importance au regard de l'intérêt de la partie requérante et, plus particulièrement, des incidences potentielles en lien avec les aménagements éventuels de la rue des Andrieux. En effet, dans ses deux recours, la partie requérante expose craindre le trafic que serait susceptible de causer cette voirie, alors que, de toute évidence, compte tenu de sa nouvelle configuration, elle ne donnera pas lieu à un trafic de transit important.

Cela étant, le projet de reconversion des anciennes câbleries de Dour, tel qu'initialement présenté dans la demande de permis, emportait divers aménagements de la rue des Andrieux, à tout le moins pour sa partie bordant le site précité et donc compris dans le périmètre du S.A.R. Ils sont précisés comme suit dans la notice architecturale accompagnant la demande de permis :

" 1.9.1. Aménagement de l'extrémité de la rue des Andrieux suite à l'implantation du rond-point sur la route nationale

L'implantation de l'immeuble d'appartements dans le lot 3 nécessite l'ajustement de la largeur de la zone circulaire de la rue des Andrieux en aire de rebroussement pour le SRI, car cette voirie communale perd son accès à la route nationale du fait de la création du nouveau rond-point.

L'aménageur se charge de réaliser les travaux d'adaptation de la rue des Andrieux aux exigences du SRI ainsi que les aménagements des trottoirs et pistes cyclables vers le lot 2".

Ce projet de réaménagement, en ce compris donc le statut de la rue des Andrieux (mise en "cul-de-sac"), a été examiné dans l'étude d'incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis relative au projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour.

Ainsi, rien n'indique qu'il y aurait eu une volonté de faire échapper le réaménagement de cette voirie à la réalisation d'une étude d'incidences, que du contraire.

La partie requérante reste par ailleurs en défaut d'identifier les incidences que présenterait le cas échéant le projet ultérieur de réaménagement de la rue des Andrieux et de ses abords et n'établit pas en quoi l'autorité aurait été induite

en erreur. Or, compte tenu du rôle limité que la rue des Andrieux est appelée à jouer à l'avenir en termes de mobilité, les incidences qu'elle sera susceptible de générer, quel que soit par ailleurs son aménagement (version initiale du projet litigieux, version finale du projet de réaménagement de cette rue autorisée par le second permis, ...), seront particulièrement limitées dans tous les cas de figure.

A nouveau, l'intérêt de la partie requérante au grief pose doublement question. D'une part, elle n'expose pas quelles nuisances peuvent résulter du réaménagement de cette voirie, en particulier du projet séparé qui y est relatif, ni en quoi l'autorité aurait été induite en erreur ou incapable de statuer en connaissance de cause. D'autre part, si incidences il y a, elles seront limitées et dans tous les cas éloignées du bien de la requérante, ne suscitant ni ne reportant un trafic important.

En tout état de cause, l'auteur de l'acte attaqué avait bien connaissance du statut particulier de la rue des Andrieux (ayant vocation à finir par une aire de rebroussement) et des aménagements que celle-ci pourrait requérir. Il n'a par ailleurs que partiellement refusé les aménagements requis dans la demande de permis relative au projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour, à savoir une zone de parking empiétant sur la rue des Andrieux, le long du bâtiment "lot 3".

A cet égard, l'acte attaqué précise ce qui suit :

" Considérant que la zone de parking située le long de la rue des Andrieux est à cheval sur les domaines public et privé; que le réaménagement de la rue des Andrieux, hors périmètre de cette présente demande, fera l'objet d'une demande de permis ultérieure;

Considérant que le bâtiment prévu le long de la rue des Andrieux (phase 1, lot 3) est autonome; en effet il possède une autre zone de parking suffisante et site propre, et a accès à une voirie équipée; qu'il y a dès lors lieu de refuser la création de cette zone de parking empiétant sur la rue des Andrieux, le long de ce bâtiment «lot 3»".

Il résulte de cette motivation, dont il n'est pas démontré qu'elle serait erronée, que la rue des Andrieux, réaménagée ou non, n'est pas nécessaire au site des anciennes câbleries de Dour puisque le projet de reconversion de ce site prévoit suffisamment de places de parking ainsi que des accès directs autres et suffisants. Si cette rue peut être considérée comme utile au lot 3, ce n'est pas pour autant qu'elle lui est nécessaire. Ce motif tend à démontrer l'absence d'interdépendance fonctionnelle entre les deux projets.

En outre, il ressort également du second permis que le développement du projet de reconversion du site des anciennes câbleries représente une opportunité

pour refaire la rue des Andrieux, mais non que cette dernière serait un accessoire indispensable à la bonne réalisation et à la complétude du premier.

Or, pour apprécier si deux projets présentés comme distincts forment en réalité un seul projet, plusieurs conditions cumulatives sont requises. Il y a lieu de vérifier, d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux. Il convient, ensuite, de vérifier l'existence d'un lien d'interdépendance fonctionnelle entre les projets. Ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre et il ne l'est pas quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre. Un phasage le cas échéant imposé par la chronologie n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ces éléments. Enfin, à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique.

En l'espèce, la proximité géographique est incontestable et incontestée.

En revanche, s'agissant de l'interdépendance fonctionnelle, outre les considérations qui précèdent, il convient de constater que l'auteur de l'acte attaqué a de plus expressément pris le soin de souligner l'autonomie du lot 3 du projet de reconversion du site des anciennes câbleries de Dour et, partant, la possibilité de mettre en œuvre ce projet indépendamment de celui du réaménagement de la rue des Andrieux et de ses abords. Si ce dernier apporte une amélioration, compte tenu en particulier de l'état de la voirie et de l'apport d'une zone de parking supplémentaire, il reste que ce volet n'est pas indispensable au bon fonctionnement et à la mise en œuvre de l'ensemble du projet autorisé par l'acte attaqué.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. *Second moyen*

VI.1. *Thèse de la partie requérante*

A. *La requête en annulation*

La partie requérante prend un second moyen de la violation "des articles 1^{er}, 11^o et 12^o, 10, 11 et 81 à 96 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'annexe de l'arrêté du 4 juillet 2002 du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la

motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Elle estime que ces principes et dispositions ont été méconnus en ce qu'une demande de permis d'urbanisme simple a été introduite, et un permis d'urbanisme accordé, alors qu'une demande de permis unique, pour projet mixte, aurait dû être introduite.

Elle développe ce moyen comme suit :

" [...]
27. Il est précisé dans l'E.I.E., que le titulaire du permis attaqué n'a pas considéré qu'il fallait introduire de permis unique, dès lors que le projet ne rentrait pas dans une des rubriques de classes 1 et 2. La partie adverse n'a pas examiné la justification donnée à l'absence de permis unique, et ce à tort.

28. D'une part, il ressort de la liste des commerces que le titulaire du permis souhaite établir dans les bâtiments en projet [...] que le projet rentre dans au moins une rubrique de classe 1 ou de classe 2 établies dans l'annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.

En effet, si les grandes surfaces alimentaires et non alimentaires ne rentrent pas dans la rubrique 52.10.02, il est évident que l'installation de ces surfaces et commerces impliquent des installations de climatisation de ces surfaces et des frigos, répondant à la rubrique 40.30.02.02 de classe 2 [...].

De même, des installations pour la prise d'eau font partie du projet, répondant à diverses rubriques de classes 1, 2 ou 3 (rubriques 41.00.001 et suivantes).

De plus, le demandeur du permis prévoit l'installation d'un droguiste sur une surface de 427,6 m², ce qui correspond à la rubrique 52.48.02, de classe 2, portant sur le «commerce de détail d'articles de droguerie et de produits d'entretien, lorsque la surface de vente est supérieure à 400 m²».

29. D'autre part, plusieurs parties du projet relèvent de la classe 3, pour laquelle une déclaration doit être introduite. C'est notamment le cas des commerces de viande (dans les grandes surfaces alimentaires et la Boucherie Renmans prévues dans le projet) relevant des rubriques 15.13.01.01 et 52.22, des restaurants relevant de la rubrique 55.30.01, des commerces de détail en magasins non spécialisés ayant une surface totale entre 1000 m² et 2500 m² (comme c'est le cas des grandes surfaces alimentaires et non alimentaires en projet) relevant de la rubrique 52.10.01).

Il n'est pas démontré que de telles déclarations de classe 3 ont été introduites en l'espèce.

30. Dès lors que le titulaire du permis attaqué n'a pas demandé un permis unique alors même que son projet comprend des installations et activités le justifiant, et que la partie adverse a accordé le permis d'urbanisme sans vérifier le bien-fondé des justifications données à l'absence de permis d'environnement ni s'enquérir de l'introduction des déclarations de «classe 3» nécessaires, le permis attaqué méconnaît les dispositions visées au moyen".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante expose que la distinction opérée entre "promoteur" et "exploitant" est inopérante au regard de l'obligation d'introduire une demande de permis d'environnement (le cas échéant, permis unique). Elle écrit que cette obligation ne doit s'apprécier qu'au regard du projet envisagé et que le porteur de ce projet est tenu de solliciter et d'obtenir un permis d'environnement (permis unique) même s'il n'est, dans les faits, pas celui qui exploitera effectivement les installations qui justifient l'obligation de solliciter ce permis. Elle soutient qu'il résulte de la demande de permis socio-économique que l'affectation des différentes cellules du projet – et partant, la nature des activités qui y seront exploitées, voire l'identité précise des exploitants – étaient bien connues et que cette demande comporte ainsi "le détail des surfaces des cellules commerciales du projet" et le nom des enseignes, à tout le moins leur type. Elle constate qu'il est ainsi précisé qu'"Aldi et Renmans" occuperont un espace de 1947,77 m², "Carrefour" 1.623,16 m², "Kruidvat" 427,6 m².

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante n'ajoute rien et se réfère à ses écrits antérieurs.

VI.2. Examen

L'étude d'incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis aborde la question sous un titre intitulé "Justification de l'absence de permis d'environnement" qui contient les considérations suivantes :

" Suivant l'AGW du 17 mars 2005 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement, différentes rubriques peuvent être liés à la construction de magasins. La rubrique 52.10.02 concerne notamment :

« Commerce de détail en magasins non spécialisés : tout magasin présentant à la vente une large gamme de produits tels que habillement, meubles, quincaillerie, cosmétique, jouets, appareils électro-ménagers, livres, denrées alimentaires, journaux même si un type d'article est prédominant et qui n'est pas constitué de la juxtaposition de différents magasins spécialisés.

Magasin pour la vente au détail dont les locaux de vente et les locaux attenants à ceux-ci et servant de dépôt de marchandises ont une surface totale supérieure à 2 500 m², y compris la surface occupée par les comptoirs et autres meubles».

Le Demandeur et ses conseillers juridiques interprètent la rubrique de la manière suivante :

« Sur base de la liste des surfaces sollicitées dans le cadre de la demande de permis socio-économique (voir point 3.5.3 dans la seconde partie ci-dessous), il semble que cette rubrique en question ne s'applique pas en l'espèce.

Si nous avons un centre commercial de plus de 2.500 m², il n'est lui le résultat que de la juxtaposition de différents magasins spécialisés ou non.

La rubrique exige quant à elle de ne prendre en considération que l'unité d'un magasin non spécialisé ET dépassant le seuil de 2.500 m².

L'ensemble des cellules commerciales prévues par le Projet, qui pourraient être qualifiées de non spécialisées n'atteignent pas individuellement le seuil de 2.500 m².

Aussi, le Projet ne semble pas s'inscrire dans le cadre de cette rubrique». Le demandeur fait donc le choix [de] solliciter une demande de permis d'urbanisme (et non un permis unique)".

S'agissant des différentes surfaces dédiées au commerce ("cellules commerciales") prévues par le projet litigieux, les précisions suivantes sont indiquées dans l'étude d'incidences :

- Description du lot 2, reprise sous le point 3.5.1 de l'étude d'incidences (pp. 38-39) :

" [...]

Un total de 13.500 m² de commerces pour 10 à 12 cellules commerciales.

[...]

D'une manière globale, les cellules commerciales ont des superficies variables afin de répondre aux différentes demandes. Le cloisonnement entre les commerces est encore susceptible d'être modifié en fonction de l'identité des locataires qui y prendront place.

Dans tous les cas, les superficies des commerces seront supérieures à 300 m², répondant ainsi à la volonté du Demandeur de mettre à la disposition des clients des surfaces commerciales de moyennes ou de grandes superficies afin de ne pas provoquer de concurrence avec les commerces du centre-ville de Dour".

- Le point 3.5.3 de l'étude d'incidences, auquel le titre consacré à la "Justification de l'absence de permis d'environnement" renvoie, précise par ailleurs ce qui suit (p.41) :

3.5.3. Surfaces commerciales

Les surfaces commerciales ne sont pas strictement définies lors de la rédaction de l'étude d'incidences. Celles-ci se présentent en fonction des commercialisations. Néanmoins, les grandes lignes suivantes seront suivies et peuvent être présentées :

Figure 28: Mix commercial prévu

Secteur commercial	Superficie brute (m ²)
Surfaces alimentaires	
Surface 1 (avec boucherie)	1950
Surface 2	1632
Surface commerciale de plus de 1000 m²	
Secteur aménagement de la maison	1960
Secteur bricolage (DIY) dont espace extérieur	1991
Grande surface non alimentaire	1050
Surfaces commerciales entre 400 et 1000 m²	
Équipement de la personne	842
Équipement de la personne	803
Équipement de la personne	422
Équipement de la personne	422
Équipement de la personne	422
Secteur aménagement de la maison	633
Secteur aménagement de la maison	422
Secteur hygiène, beauté, santé	422
Autres	
TOTAL	12971
HORECA	328
Autre	432
TOTAL	13731

L'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement soumet à permis unique tout "projet mixte". Cette dernière notion est définie à l'article 1^{er}, 11°, de ce décret comme étant "le projet pour lequel il apparaît, au moment de l'introduction de la demande de permis, que sa réalisation requiert un permis d'environnement et un permis d'urbanisme". Il ressort de cette disposition que c'est "au moment de l'introduction de la demande" que doit s'apprécier la nécessité, pour autoriser le projet, d'un permis d'environnement et d'un permis d'urbanisme.

En l'espèce, au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme, le projet litigieux était conçu comme emportant une importante

superficie ayant vocation à accueillir des espaces commerciaux, mais la superficie réservée à chacun de ces espaces n'était pas de nature à les faire entrer en tant que tels dans l'une ou l'autre rubrique de l'annexe de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées.

Si, au moment de l'introduction de la demande de permis, la nature de certains de ces établissements pouvaient déjà être connue, les équipements effectivement requis, comme la configuration des cellules commerciales concernées, ne l'étaient pas. La partie requérante peine d'ailleurs elle-même à identifier les rubriques qui seront le cas échéant effectivement concernées. *A fortiori* la localisation des équipements ou activités n'est pas établie au jour de la demande de permis. Si les activités qui seront finalement développées dans ces "cellules commerciales" requerront vraisemblablement l'installation d'équipements soumis à permis d'environnement, voire seront pour certaines d'une nature qui pourrait, selon la superficie également, requérir en soi un permis d'environnement, il n'en demeure pas moins que ce ne sera pas le demandeur du permis d'urbanisme, soit le promoteur, qui procédera à l'installation de ces équipements et que la nature de ceux-ci n'était pas suffisamment connue au moment de l'introduction de la demande de permis. A ce stade-là, il s'agissait d'événements futurs et incertains, vraisemblables quant à leur nature pour certains mais néanmoins non déterminables avec précision et en tout état de cause autonomes par rapport au projet.

Le second moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**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 de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros 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 vingt-huit mai deux mille dix-neuf par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Colette DEBROUX