

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.859 du 19 juin 2019

A. 226.155/XIII-8475

En cause : **CAPEL** Pierre,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme LEXAR TECHNICS,
ayant élu domicile chez
M^{es} Sacha GRUBER et
Isabelle EKIERMAN, avocats,
rue des Colonies 6/1
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 10 septembre 2018, Pierre CAPEL demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé, le 20 juin 2018, par le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses compétences, à la société anonyme (S.A.) LEXAR TECHNICS pour l'aménagement d'un parking de 72 places sur un bien sis rue des Brasseries à Manage, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 400c2 et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 octobre 2018, la société anonyme (S.A.) LEXAR TECHNICS demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 5 mars 2019, les parties ont été convoquées à l'audience du 1^{er} avril 2019 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Alessandro MARINELLI, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Anne-Sylvie STEUX, *loco* M^{es} Sacha GRUBER et Isabelle EKIERNAN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier 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

1. Le 30 octobre 2017, le fonctionnaire délégué accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. LEXAR TECHNICS et ayant pour objet l'aménagement d'un parking de 72 places avec accès et parking en gravier (surface perméable) sur un bien situé rue des Brasseries à Manage et cadastré Manage, 1^{ère} division, section F/ 400 c2.

Le bien est situé en zone d'aménagement communal concerté (ZACC) au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987.

Il figure également en zone d'activité économique mixte (Z.A.E.M.) au Schéma d'Orientation Local (SOL) adopté par un arrêté du 31 octobre 2006 et entré en vigueur le 14 mai 2007 en tant que Rapport Urbanistique et Environnemental (RUE).

Ce bien est encore compris dans le périmètre de reconnaissance économique "Zone de Scailmont" approuvé le 28 décembre 1990 (affectation : artisanat et services).

La demande de permis précise que le projet s'intègre dans le cadre bâti dans la mesure où les places de parking sont entourées de nombreux espaces verts et que les revêtements choisis sont perméables afin de ne pas avoir de grandes surfaces d'eau pluviale à récolter.

La partie requérante est domiciliée rue du Pré Sergent, 12; l'extrémité de son bien jouxte le côté droit de la parcelle litigieuse.

2. Le 27 novembre 2017, le collège communal de la commune de Manage émet un avis défavorable sur la demande.

3. Le 23 février 2018, le fonctionnaire délégué délivre le permis à condition d'élargir la zone d'espaces verts située le long de la limite parcellaire entre la propriété de la demanderesse de permis et les propriétés des habitants de la rue Pré Sergent et à condition que cette zone soit constituée au minimum d'une double rangée de frênes et présente une largeur minimale de 10 mètres.

4. Les 16 et 20 mars 2018, le collège communal de Manage et la S.A. LEXAR TECHNICS introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

5. Le 13 avril 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction de l'urbanisme et de l'architecture (DGO4) transmet à la société LEXAR, au collège communal, au fonctionnaire délégué et à la commission d'avis sur les recours une première analyse du recours. Elle considère notamment que "sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'aménagement communal concerté telle que fixée par l'article D.II.42 du Code, s'agissant de la création de parkings pour la société LEXAR TECHNICS. Le projet suit par ailleurs les recommandations du schéma de développement communal (SDC) et du schéma d'orientation local (SOL)".

6. Le 23 avril 2018, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable motivé comme suit :

" [...] le RUE prévoit une zone de recul de 2,50 mètres le long de la zone d'habitat, côté nord de la rue des Brasseurs; que le projet double cette zone de recul et la porte à 5 mètres; que cette zone a pour but de limiter l'impact visuel et sonore des activités économiques sur les habitations; que le projet prévoit des plantations sur tout le parking et pas uniquement en zone latérale; que cette volonté de maintenir une végétation est appréciée par la commission".

7. Le 30 mai 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au Ministre d'octroyer le permis à la condition d'élargir la zone d'espaces verts située le long de la limite parcellaire entre la propriété de la S.A. LEXAR TECHNICS et les propriétés des habitants de la rue Pré Sergent par la constitution au minimum d'une double rangée d'arbres basse tige et moyenne tige qui présentera une largeur minimale de 10 mètres.

8. Le 20 juin 2018, le Ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

" Considérant que Lexar Technics sa, représentée par Mr Aldo SARDO, chaussée de Mariemont, 113a, boîte 24 à 7140 Morlanwelz a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue des Brasseries à 7170 Manage et cadastré Manage/ 1^{ère} division/ section F/ 400 c2, et ayant pour objet l'aménagement d'un parking de 72 places;

Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué de la Direction de Charleroi de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie (DG04) en date du 30 octobre 2017;

Considérant que le Collège communal de Manage a remis un avis défavorable en séance du 27 novembre 2017;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a octroyé le permis d'urbanisme en date du 23 février 2018, sous conditions, à savoir :

- « - Élargir la zone d'espace vert située le long de la limite parcellaire entre la propriété de Lexar et les propriétés des habitations sises rue Pré Sergent : cette zone sera constituée au minimum d'une double rangée de frênes et présentera une largeur minimale de 10 m.
- Dès la fin des travaux de plantations, un rapport photographique (avec rappel de mes références : F0414/52043/UFD/2017/4//2008402) d'une dizaine de photographies couleur me sera transmis afin de visualiser clairement le respect de mes conditions, ainsi que les revêtements de sol mis en œuvre; ce rapport peut m'être transmis par mail;
- En cas d'extension de l'entreprise Lexar, le nouveau bâtiment devra être implanté en lieu et place du présent parking, et le parking déplacé à l'Est des bâtiments de Lexar, soit dans la zone affectée en zone tampon au RUE; que le solde de la parcelle située au Nord de la présente demande restera vierge de toute construction;
- Pour le surplus, exécuter les travaux conformément aux plans joints en annexe;
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers»;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement en date du 20 mars 2018 et réceptionné au sein de la DG04 le 21 mars 2018; que, conformément à l'article D.IV.63, al.2 et R.IV.66-1 du Code précité, le recours doit être déclaré irrecevable pour envoi non conforme (absence de formulaire Annexe 20);

Considérant, que suite à sa séance du 05 mars 2018, le Collège communal de Manage a également introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 16 mars 2018 et réceptionné au sein de la DG04 le 19 mars 2018; que,

conformément à l'article D.IV.63 du Code précité, le recours est quant à lui recevable;

Considérant que dans son recours, le Collège communal de Manage invoque quant à lui qu'il ne dispose pas d'une vue globale des intentions de la «Lexar Technics sa» et des conséquences du projet sur la zone tampon entourant la zone d'activité économique ainsi que des nuisances potentielles que ces activités pourraient occasionner sur la zone urbanisée voisine :

- la société a déposé depuis 2017, 3 dossiers de demande de permis en plus du dossier d'origine de 2013;
- la zone tampon prévue dans le RUE avait initialement une largeur de 30 mètres. Dans le projet, cette zone tampon a été réduite à 10 mètres;

Considérant que la DG04 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture - a envoyé à la demanderesse, au Collège communal de Manage, au Fonctionnaire délégué et à la Commission d'avis sur les recours, en date du 13 avril 2018, la première analyse du recours établie sur base des éléments versés au dossier;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code;

Considérant que les parties et la Commission d'Avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 23 avril 2018;

Considérant que la Commission a émis, en date du 23 avril 2018, un avis favorable (voir annexe 1); que cette avis a été transmis simultanément au Gouvernement et à l'administration en date du 02 mai 2018;

Considérant que la DG04 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture a envoyé une proposition motivée de décision au Gouvernement en date du 30 mai 2018, réceptionnée en date du 1^{er} juin 2018; que cette proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme repose sur les motifs suivants :

« Considérant que la demande est située en zone d'aménagement communal concerté au plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 juillet 1987;

Considérant que la demande est également située :

- En zone d'activités économiques de commerces et de services/ zone d'aménagement communal concerté (priorité 1) au Schéma de Développement Communal (SDC) approuvé en tant que Schéma de Structure Communal entré en vigueur le 17 juillet 2010;
- En zone d'activité économique mixte (ZAEM) au Schéma d'Orientation Local (SOL) adopté par arrêté du 31 octobre 2006, entré en vigueur le 14 mai 2005 en tant que RUE;

Considérant que le projet est également compris dans le périmètre de reconnaissance économique «Zone de Scailmont» approuvé par arrêté le 28 décembre 1990 (affectation : artisanat et services);

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article D.IV.22, 6° du Code du fait de sa situation dans un périmètre d'infrastructures d'accueil des activités économiques, tel que mentionné ci-avant;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement; qu'il y lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que la demande porte concrètement sur l'aménagement d'un parking extérieur de 72 places avec accès et parking en gravier (surface perméable), situé en face du site Lexar;

Considérant que le projet prévoit également le déboisement d'arbres (noisetiers, bouleaux, mixte) qui ne sont pas des arbres remarquables, en vue de l'aménagement de ce parking; que la superficie «allée» en dalles gravier est d'environ 887 m²; que la superficie «parking» en graviers est d'environ 1630 m²; que le reste de la superficie est une zone d'espaces verts;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'aménagement communal concerté telle que fixée par l'article D.II.42 du Code, s'agissant de la création de parkings pour la société Lexar Technics; que le projet suit par ailleurs les recommandations du Schéma de Développement Communal (SDC) et du Schéma d'Orientation Locale (SOL);

Considérant que comme le souligne le Fonctionnaire délégué dans sa décision :

« qu'afin de préserver les habitations sises rue Pré Sergent, il convient d'élargir la zone d'espace vert située le long de la limite parcellaire entre la propriété de Lexar et les propriétés des habitations sises rue Pré Sergent; que cette zone sera constituée au minimum d'une double rangée de frênes et présentera une largeur minimale de 10m »;

Considérant que la DG04 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture estime que cette motivation est pertinente et justifiée;

Considérant que le projet est conforme à l'affectation fixée par le plan de secteur et ne compromet pas le caractère urbanistique et architectural des lieux;

Considérant néanmoins qu'une zone d'espace tampon est déjà prévue par le SOL sur la partie Sud de la rue des Brasseries;

Considérant que la parcelle concernée par le projet jouxte, du côté Est, une zone d'habitat; que dès lors, en vue de limiter les contraintes visuelles et sonores que pourrait occasionner le projet, une zone de plantation est à prévoir le long de la limite parcellaire entre la propriété de Lexar et les propriétés des habitations sises rue Pré Sergent;

Considérant cependant qu'au vu du gabarit à taille adulte du type d'arbres imposé, il serait plus judicieux d'imposer la plantation, en double rangée, d'arbres basses tiges et moyennes tiges suivant les dispositions du Code civil en vigueur à cet égard;

Considérant que l'avis de la Commission est notamment motivé et libellé comme suit :

« Le projet est implanté en limite d'une zone d'habitat; que les limites parcellaires des habitations ne respectent pas l'alignement cadastral; que cette zone est en cours de régularisation;

Compte tenu de ce que le RUE prévoit une zone de recul de 2,50m le long de la zone d'habitat, côté Nord de la rue des Brasseurs; que le projet double cette zone de recul et la porte à 5m; que cette zone a pour but de limiter l'impact visuel et sonore des activités économiques sur les habitations; que le projet prévoit des plantations sur tout le parking et pas uniquement en zone latérale; que cette volonté de maintenir une végétation est appréciée par la Commission;

Compte tenu de ce que la zone d'espace vert mentionnée par le Fonctionnaire délégué n'est pas située le long de la parcelle du projet mais sur la partie Sud de la rue des Brasseurs;

Compte tenu de ce que, selon la première analyse, le demandeur n'a pas joint le formulaire annexe 20 à sa demande de recours; que, sur base des articles D.IV.63 et R.IV.66-1 du CoDT, cette demande doit être déclarée irrecevable;

Compte tenu de ce que le recours introduit par le Collège communal respecte les formes prévues au CoDT;

Compte tenu de ce que la condition d'octroi exprimée par le Fonctionnaire délégué «en cas d'extension de l'entreprise Lexar, le nouveau bâtiment (..)» est une condition hypothétique; qu'en cas d'extension, une nouvelle demande de permis sera introduite et analysée»;

Considérant enfin, que la DG04 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture estime que la remarque de la Commission d'Avis sur les Recours sur la condition émise par le Fonctionnaire délégué est pertinente, à savoir : «en cas d'extension de l'entreprise Lexar, le nouveau bâtiment devra être implanté (..)» est une condition purement hypothétique et incertaine à ce jour; qu'en cas d'extension de l'entreprise demanderesse, une nouvelle demande de permis devra être introduite et analysée en fonction du contexte global à ce moment là;

Considérant en effet que la DG04 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture estime que les conditions assorties à un permis d'urbanisme doivent respecter certaines limites définies notamment par la jurisprudence du Conseil d'État, à savoir que les conditions ne peuvent renvoyer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépendrait d'un tiers ou d'une autre autorité;

Considérant pour les motifs développés ci-avant, que la DG04 - Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture estime qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme sollicité sous conditions.»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DG04 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours".

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.A. LEXAR TECHNICS, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1 La note d'observations

La partie adverse relève qu'il ressort de la requête, telle qu'elle lui a été notifiée, que le cachet du greffe a été apposé le 17 septembre 2018; elle en déduit "qu'il convient par conséquent de s'assurer que c'est bien le 10 septembre 2018 que la requête a été déposée ou postée ».

V.2 Examen

L'acte attaqué a été notifié à la partie requérante par un pli daté du 10 juillet 2018 et reçu au plus tôt le lendemain, soit le mercredi 11 juillet 2018.

Le délai de recours a donc pris cours au plus tôt le 12 juillet 2018 et venait à expiration le dimanche 9 septembre 2018, reporté au plus prochain jour ouvrable, soit le lundi 10 septembre 2018.

Partant, la requête, envoyée le 10 septembre 2018, est recevable *ratione temporis*.

VI. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le moyen unique n'est pas fondé.

VI.1 Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.I.1, D.II.11, D.II.16, alinéa 1^{er}, D.II.17, § 2, et D.II.42, § 2, du Code du développement territorial (CoDT), des prescriptions graphiques, et plus spécifiquement du plan masse du Schéma d'Orientation Local (SOL) adopté par le conseil communal de Manage le 31 octobre 2006, des prescriptions relatives à la zone d'activités économiques de commerces et de services au schéma de développement communal (S.D.C.) de Manage adopté le 23 février 2010, de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes

administratifs, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel l'autorité est tenue de prendre en considération les résultats de l'enquête publique afin de statuer en toute connaissance de cause sur une demande de permis, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante soutient que l'acte attaqué s'écarte, sans motivation, des prescriptions du schéma d'orientation local (SOL) et des prescriptions du schéma de développement communal (S.D.C.).

À son estime, la circonstance que la parcelle litigieuse soit reprise en zone d'activité économique mixte au schéma d'aménagement du SOL ne signifie pas *ipso facto* qu'elle est destinée à être urbanisée, d'autant que c'est le plan masse qui permet de donner une indication sur l'aménagement de celle-ci. Elle fait valoir que, selon le plan masse, la parcelle concernée par le projet doit rester boisée et ne comporter aucun aménagement. Elle soutient encore que la motivation de l'acte attaqué est erronée en ce que son auteur indique que le projet suit par ailleurs les recommandations du SOL.

Elle n'aperçoit pas en quoi le projet serait conforme au S.D.C. qui prévoit dans cette zone du commerce et des services, puisqu'un parking de 72 emplacements n'est ni un commerce ni un service. Selon elle, même si le parking projeté est l'accessoire de l'établissement de la S.A. LEXAR TECHNICS, il ne peut être sérieusement soutenu que celle-ci constituerait un "commerce de moyenne surface ou d'artisanat", alors que l'établissement a une superficie au sol de +/- 2.800 m².

Elle soutient que si le plan masse du SOL prévoit la non-urbanisation de la parcelle considérée et que le S.D.C. prévoit son urbanisation par des commerces et des services de moyenne surface, l'article D.II.17., § 2, du CoDT aurait dû être appliqué, d'autant que la non-urbanisation de la parcelle permettait de respecter à la fois les prescriptions du SOL et celles du S.D.C.

Elle soutient en outre que l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation en décidant que, moyennant le respect des conditions qu'elle impose, le projet répond aux prescriptions des SOL et S.D.C. alors qu'aucun élément dans le dossier administratif ne le démontre. Elle estime que rien ne permet d'affirmer que l'augmentation de la largeur de la zone tampon de 5 à 10 mètres, alors que la situation d'origine présente une zone boisée de 50 m de large, est de nature à minimiser l'impact des activités nuisibles, ni que les actes et travaux projetés permettent de protéger la qualité biologique et environnementale du site. Selon elle, la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas non plus que son auteur a eu égard

aux prescriptions du S.D.C. qui prévoient que l'établissement d'un périmètre de point de vue remarquable vise à maintenir et protéger une vue ou une perspective exceptionnelle sur un paysage bâti ou non bâti.

Elle soutient que l'autorité a également commis une erreur manifeste d'appréciation en n'ayant pas envisagé l'aménagement des 23 emplacements de stationnement du côté des activités économiques plutôt que le long des parcelles des riverains, ce qui aurait permis d'éloigner le projet des habitations et d'augmenter la largeur de la zone tampon de 10 à 18 mètres.

Elle critique encore l'autorité en ce qu'elle a octroyé le permis d'urbanisme sous la condition d'élargir de 5 mètres la zone d'espaces verts prévue le long des habitations des riverains alors que, ce faisant, le projet est amputé d'une vingtaine d'emplacements de stationnement et que l'on ignore si un parking de 52 places répondrait aux besoins de la demanderesse de permis.

VI.2 Examen

L'article D.II.11 du CoDT dispose comme suit :

" § 1^{er}. Le schéma d'orientation local détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

§ 2. Sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire concerné, qui comporte les principaux enjeux territoriaux, les potentialités et les contraintes du territoire, le schéma comprend :

1° les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné;

2° la carte d'orientation comprenant :

- a) le réseau viaire;
- b) les infrastructures et réseaux techniques, en ce compris les infrastructures de gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement;
- c) les espaces publics et les espaces verts;
- d) les affectations par zones et, pour les affectations résidentielles, la densité préconisée pour les terrains non bâtis ou à réaménager, ou pour les ensembles bâtis à restructurer de plus de deux hectares;
- e) la structure écologique;
- f) le cas échéant, les lignes de force du paysage;
- g) lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1^{er}, 6°, les limites des lots à créer;
- h) le cas échéant, le phasage de la mise en œuvre du schéma;

3° Lorsqu'il est envisagé de faire application de l'article D.IV.3, alinéa 1^{er}, 6°, les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques.

§ 3. Le schéma d'orientation local peut :

- 1° contenir les indications relatives à l'implantation et à la hauteur des constructions et des ouvrages, aux voiries et aux espaces publics ainsi qu'à l'intégration des équipements techniques;
- 2° identifier la liste des schémas d'orientation locaux et le guide communal à élaborer, à réviser ou à abroger, en tout ou en partie".

L'article D.II.16 du CoDT est libellé comme suit :

- " Tous les schémas ont valeur indicative.
Le schéma de développement du territoire s'applique au plan de secteur en ce compris la carte d'affectation des sols, aux schémas et aux guides ainsi que, par dérogation à l'alinéa 6, à la localisation des projets au regard de l'article D.II.2, § 2, 3°, dans le cadre des demandes de permis et des certificats d'urbanisme n° 2 y relatifs soit :
- 1° portant sur une construction ou un équipement de service public ou communautaire soit :
 - a) visé à l'article D.IV.25;
 - b) relatif à une infrastructure linéaire visée par la structure territoriale du schéma de développement du territoire;
 - c) qui figure dans le schéma de développement du territoire eu égard à son rayonnement à l'échelle d'une aire de développement;
 - 2° visant à urbaniser des terrains de plus de quinze hectares et portant soit sur :
 - a) la construction de logements;
 - b) une surface destinée à la vente de biens de détails;
 - c) la construction de bureaux;
 - d) un projet combinant deux ou trois de ces affectations.

Le schéma de développement pluricommunal s'applique au schéma de développement communal, au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.

Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.

Le schéma d'orientation local s'applique au guide communal d'urbanisme au permis et au certificat d'urbanisme n° 2.

Sur un territoire donné, il est fait application du schéma d'échelle de territoire la plus restreinte".

L'article D.II.17, § 2, du CoDT dispose comme suit :

- " En cas d'incompatibilité entre un schéma d'échelle de territoire inférieure préexistant et un schéma d'échelle de territoire supérieure qui entre en vigueur ultérieurement, il est fait application du schéma d'échelle de territoire supérieure. Sans préjudice de l'application de l'article D.IV.15, alinéa 1^{er}, 1°, lorsqu'un schéma de développement pluricommunal qui concerne une partie d'un territoire communal est adopté postérieurement à un schéma de développement communal, le schéma de développement communal cesse de produire ses effets pour cette partie de territoire".

L'article D.II.42, § 2, du CoDT est libellé comme suit :

- " La mise en œuvre de tout ou partie de la zone est subordonnée à l'adoption par le conseil communal, soit d'initiative, soit dans le délai qui est imposé par le Gouvernement, du schéma d'orientation local, conforme à l'article D.II.11, et à son approbation par le Gouvernement. Toutefois, lorsque la mise en œuvre de

tout ou partie de la zone porte exclusivement sur une ou plusieurs affectations non destinées à l'urbanisation, le schéma bénéficie d'un contenu simplifié défini par le Gouvernement.

À défaut pour les autorités communales de satisfaire dans le délai fixé à l'obligation visée à l'alinéa 1^{er}, ainsi qu'en cas de refus du schéma d'orientation local soumis à son approbation, le Gouvernement peut s'y substituer pour adopter ou réviser le schéma d'orientation local".

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

Sur la conformité du projet par rapport au schéma d'orientation local

En vertu de l'article D.II.60 du CoDT, le rapport urbanistique et environnemental (RUE) en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code devient un schéma d'orientation local (SOL) et est soumis aux dispositions y relatives. Il s'ensuit que l'ancien RUE doit être assimilé à un SOL.

Comme cela ressort de l'exposé des faits, la parcelle en cause est, au plan de secteur, située dans une ZACC, dont la mise en œuvre a fait l'objet d'un RUE adopté par le conseil communal de Manage le 31 octobre 2006.

Le RUE, devenue SOL, contient des prescriptions littérales relatives aux options d'aménagement en ce qui concerne la nature des activités économiques projetées, les infrastructures et réseaux techniques, le paysage et l'environnement, l'urbanisme et l'évaluation des coûts induits. Il précise, qu'au vu de l'historique, l'affectation des terrains de la ZACC de Scailmont en zone d'activité économique mixte s'impose d'elle-même et rappelle que l'article 30 du CWATUP autorise dans cette zone les activités d'artisanat, de distribution, de recherche ou de petite industrie.

Il comporte également des cartes dont une carte n° 7 intitulée "schéma d'aménagement". Ce schéma d'aménagement est accompagné d'une légende qui indique l'affectation des terrains repris dans ce périmètre : une zone d'activité économique mixte, une zone déjà mise en œuvre (parcelles occupées et équipées), une zone d'activité économique mixte déjà équipée, une zone d'activité économique mixte à équiper, une zone d'habitat, une zone d'espace tampon, les voiries existantes

et à créer, les cheminements piétons existants et à créer, ainsi qu'un couloir vert. Dans ce schéma d'aménagement, la parcelle litigieuse est située en zone d'activité économique mixte et non pas dans la zone d'espace tampon. Elle est actuellement non bâtie et entièrement boisée. Elle est contiguë à la zone d'habitat voisine dans laquelle se trouve la propriété de la partie requérante.

La carte n° 8 du SOL, intitulée "plan masse" ne comporte pas de légende. Elle figure des bâtiments existants (en bleu) ou non (en mauve), des espaces verts (en vert clair et vert foncé), et des emplacements de parking existants ou non (en gris). Dans ce plan masse, la parcelle litigieuse est reprise dans un espace vert clair et vert foncé.

Le SOL dispose notamment en son point 4.7, intitulé "Dépôts et aires de stationnement", que "Les aires de stationnement sont situées en sous-sol, à l'arrière des bâtiments principaux ou masquées par des aménagements paysagers. Leur aménagement est soigné, arboré et convivial. La perception visuelle de la voiture doit être minimisée par le traitement végétal".

S'il ressort de l'article 4.7 précité que les aires de stationnement qui ne sont pas situées en sous-sol ou à l'arrière des bâtiments principaux (soit des aires de stationnement indépendantes d'un bâtiment principal), sont masquées par des aménagements paysagers, le plan masse ne figure toutefois pas d'aires de stationnement indépendantes d'un bâtiment principal.

À peine de contradiction entre les prescriptions littérales du SOL et les prescriptions graphiques du plan masse, il convient de considérer qu'une aire de stationnement indépendante d'un bâtiment principal peut être autorisée quand bien même ce type d'aire n'est pas explicitement prévue au plan masse. Par voie de conséquence, la circonstance qu'une demande de permis ne corresponde pas exactement aux indications reprises dans le plan masse ne signifie pas pour autant qu'elle s'écarterait du SOL.

Il ressort des considérations qui précèdent que les indications reprises dans le plan masse constituent des exemples d'aménagement de la zone. En conséquence, la circonstance que la parcelle considérée soit reprise dans une "zone verte" au plan masse ne signifie pas nécessairement que la construction de bâtiments ou la réalisation d'emplacements de parkings ne serait pas conforme au SOL.

Le projet autorisé vise à réaliser des emplacements de parking, avec maintien d'une zone boisée d'une largeur de 10 mètres qui sépare le projet de la zone d'habitat voisine (et notamment le fond du jardin du requérant). Il n'est pas contesté

que, conformément au point 4.7 du SOL, le projet prévoit le maintien des arbres sur toute la largeur de la zone tampon. La partie requérante ne prétend par ailleurs pas que le traitement végétal ne permettrait pas de minimiser la perception visuelle de la voiture.

En conséquence, en considérant que "le projet suit les recommandations du Schéma de Développement Communal (SDC) et du Schéma d'Orientation Locale (SOL)", l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur de droit, de sorte qu'il ne devait motiver d'écart par rapport au SOL.

Sur la conformité du projet par rapport au schéma de développement communal

En vertu de l'article D.II.59, § 1^{er}, du CoDT, le schéma de structure communal (S.S.C.) en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code devient un schéma de développement communal (S.D.C.) et est soumis aux dispositions y relatives. Il s'ensuit que l'ancien S.S.C. doit être assimilé à un S.D.C. L'article D.II.16 du CoDT dispose, en son troisième alinéa, que "Le schéma de développement communal s'applique au schéma d'orientation local, au guide communal d'urbanisme, au permis et au certificat d'urbanisme n° 2". L'article D.II.17, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, établit le principe selon lequel le schéma d'échelle de territoire inférieure respecte le schéma d'échelle de territoire supérieure.

En l'espèce, la parcelle litigieuse est reprise en zone d'activité économique mixte au schéma de développement communal, approuvé par le conseil communal de Manage le 23 février 2010.

L'amélioration de la qualité du cadre de vie figure parmi les objectifs spécifiques du S.D.C. Pour y parvenir, ce schéma propose de limiter l'urbanisation aux abords des zones sensibles. Le point 1.5.2 du S.D.C. indique notamment que "les zones d'activités économiques les plus importantes sont concentrées au nord de Manage. Néanmoins, elles sont proches de la zone d'habitat, aussi faut-il veiller à limiter l'urbanisation à leurs abords, prévoir des écrans de végétation suffisants et/ou profiter des limites physiques naturelles ou non, pour séparer ces fonctions".

Le S.D.C. reproduit le prescrit de l'article 30 du CWATUP, alors en vigueur, qui disposait en son alinéa 1^{er} que "La zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie (les petits halls de stockage y sont admis). Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique

ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant".

Le S.D.C. relève également en son point 1.3.1, intitulé "zone d'activité économique mixte", que ce type de zones "(...) parfois inscrites dans un contexte d'habitat engendrent des nuisances pour le voisinage. Il est donc nécessaire de considérer chaque implantation et de prendre les mesures qui s'imposent pour minimiser leur impact". Il subdivise cette zone en "zone d'activité économique de commerce et de service" et en "zone d'activité économique d'artisanat, de recherche et de petite industrie".

La parcelle litigieuse est reprise en "zone d'activité de commerce et de services" sur la carte d'affectation du sol du S.D.C. Il prévoit ce qui suit en ce qui concerne cette zone :

" Zone d'activité économique de commerce et de service

Cette zone par son accessibilité et sa localisation est propice au développement de commerces et services de moyenne surface ou artisanat avec vitrines. Dans cette zone, une attention particulière est portée aux aménagements des abords et aux façades visibles des voiries d'accès".

Il est admis qu'un parking puisse être autorisé comme accessoire aux activités autorisées dans la zone d'activité économique mixte.

Le S.D.C. ne définit pas la notion de "commerce de moyenne surface", tandis que la partie requérante n'apporte pas suffisamment d'éléments susceptibles d'établir que les activités de la demanderesse de permis ne relèveraient pas des activités admises en une zone d'activité économique mixte.

Enfin, l'acte attaqué impose la réalisation d'une zone tampon arborée d'une largeur de 10 mètres entre le projet et les propriétés situées dans la zone d'habitat voisine.

Il n'est dès lors pas établi que le projet litigieux s'écarte des prescriptions du S.D.C., et, partant, que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle le projet suit les recommandations de ce schéma serait erronée, en manière telle que l'acte attaqué ne devait pas être motivé sur les raisons d'un écart non avéré aux prescriptions de ce schéma.

Sur l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation

L'appréciation de l'autorité est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, la partie requérante insère dans sa requête un plan du S.D.C. faisant apparaître que la limite parcellaire droite de la parcelle litigieuse serait incluse dans une "zone tampon ou de transition à établir en périphérie des ZAE et des zones sensibles".

Selon le S.D.C., la "zone d'espaces verts tampon ou zone de transition" constitue un écran de protection dans le but de faciliter la cohabitation entre des affectations incompatibles. Elle est plantée et, soit minimise l'impact des activités nuisibles qu'elle borde, soit protège la qualité biologique et environnementale contre les nuisances extérieures du site qu'elle borde.

La circonstance que l'auteur de l'acte attaqué ait décidé d'augmenter la largeur de la zone tampon initialement prévue dans le projet – ce qui tend à réduire l'impact des activités nuisibles –, est de nature à établir qu'il a bien eu égard à la compatibilité du projet avec l'affectation de logement prévue dans la zone d'habitat voisine, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant établie dans le chef de l'autorité à cet égard.

Par ailleurs, il ne ressort pas du dossier administratif, ni du dossier déposé par la partie requérante qu'il existerait à l'endroit considéré un périmètre d'un point de vue remarquable, ni que la vue sur la parcelle considérée constituerait une vue exceptionnelle au sens du S.D.C.

Enfin, à défaut pour la partie requérante de préciser en quoi le projet ne suivrait pas les recommandations du S.D.C., le moyen est imprécis et partant irrecevable.

Il ressort des considérations qui précèdent qu'il n'est pas établi qu'en considérant que le projet autorisé répond aux prescriptions des SOL et S.D.C., l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

D'autre part, le fonctionnaire délégué, la commission d'avis sur les recours, et l'administration de la DGO4 ont tous considéré que le parking pouvait

être réalisé à cet endroit. Il ne peut par conséquent pas être raisonnablement soutenu que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en n'imposant pas l'aménagement des 23 emplacements de l'autre côté de la parcelle (du côté des activités économiques).

Enfin, il n'est pas autrement établi que la condition d'élargir de 5 mètres la zone d'espace vert prévue le long des habitations des riverains, ne permettrait pas de réaliser l'ensemble des emplacements de parking autorisé.

La partie requérante craint des problèmes de mobilité et de stationnement dans le quartier découlant de la suppression de certains emplacements, conséquence de l'élargissement de la zone tampon. Dès lors que la société existe déjà et que le requérant ne prétend pas que l'exploitation de cet établissement engendrerait actuellement des nuisances en terme de mobilité et/ou de stationnement, cette crainte n'est pas fondée.

Il s'ensuit qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué.

En conclusion, le moyen unique n'est fondé en aucun de ses griefs. Les conclusions du rapport proposant le rejet du recours peuvent être suivies. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. LEXAR TECHNICS est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

Article 4.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise 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 dix-neuf juin deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Luc DONNAY.