

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.485 du 20 décembre 2021

A. 224.112/XIII-8228

En cause : 1. **PLEYERS** Caty,
 2. **la société anonyme MANICO**,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Pierre LEJEUNE, avocat,
 rue des Fories 2
 4020 Liège,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Sébastien DEPRÉ et Charles-Henri
 DE LA VALLÉE POUSSIN, avocats,
 place Flagey 7
 1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 28 décembre 2017, Caty Pleyers et la société anonyme (SA) Manico demandent l'annulation du permis intégré délivré le 27 octobre 2017 par la commission de recours des implantations commerciales à la SA Wuidar, Immobilier, construction et commerce, en abrégé Wic², concernant la construction d'une surface commerciale nette de 2.055 m² de l'enseigne Hubo et de 3 immeubles à appartements contenant 20 logements, la construction de 12 car-ports avec zone de réserve, un espace communautaire barbecue et l'aménagement d'une voirie privée et 21 emplacements de stationnements, rue Naessens de Loncin à Visé.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 6 août 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 septembre 2021. Par courrier du 24 septembre 2021, elle a été remise à l'audience du 25 novembre 2021.

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

M^e Pierre Lejeune, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Charles-Henri de La Vallée Poussin, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 2 août 2016, la SA Wic² introduit une demande de permis intégré pour la construction d'une surface commerciale de l'enseigne Hubo et de 24 appartements pour un bien situé rue Naessens de Loncin à Visé. Le rapport urbanistique joint à cette demande expose notamment ce qui suit :

« Le projet se compose d'un magasin HUBO et de 3 blocs d'appartements contenant à eux trois 24 logements.
Le site sur lequel a été pensé le projet se trouve entre la rue Naessens de Loncin et la rue de Tongres à Visé. La première est longée par le Ravel tandis que la seconde est une rue traditionnelle avec des magasins de vente au détail, permet donc d'imaginer intégrer les deux types de fonction dans un projet au service des riverains. C'est dans cette optique que la construction de l'HUBO et des 24 appartements a été pensée. Par conséquent, l'implantation de la surface commerciale ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat et est compatible avec le voisinage.
(...) la présence d'une ligne haute tension sur le site a influencé l'implantation des différents bâtiments. Les logements ne pouvant pas être implantés à moins de 30 m de celle-ci, les appartements ne pouvaient être mis qu'en arrière zone. La position de l'HUBO comme elle est présentée permet quant à elle de faire le lien

entre les autres constructions déjà existantes et d'assurer une continuité visuelle dans la rue Naessens de Loncin.
L'emplacement retenu pour ce projet se situe au sein d'une polarité commerciale existante développée le long d'un axe structurant, la N618, dont la vocation commerciale est bien affirmée ».

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur sur un bien cadastré Visé, division 1, section A, n° 351 m et n° 347 c.

Il se situe également en zone B1-7, zone d'urbanisation fermée, et, pour partie, en périmètre G5, périmètre de prévention des lignes hautes tension, au schéma de structure communal de Visé.

2. La demande est transmise par la ville de Visé au fonctionnaire des implantations commerciales par courrier du 5 août 2016, reçu le 8 août.

3. Par courrier recommandé du 22 août 2016, les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales déclarent la demande incomplète et invitent le demandeur à compléter son dossier.

4. À la suite du dépôt des éléments complémentaires, les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales déclarent la demande complète par un courrier recommandé du 4 octobre 2016.

5. Une enquête publique est organisée :

- par la commune de Dalhem du 13 au 27 octobre 2016 : aucune réclamation n'est introduite;
- par la commune de Bassenge, du 17 au 31 octobre 2016 : aucune observation n'est formulée;
- par la ville de Liège, du 17 au 31 octobre 2016 : aucune remarque n'est émise;
- par la commune d'Oupeye, du 17 au 31 octobre : aucune remarque n'est parvenue;
- par la commune de Blegny, du 18 octobre au 3 novembre 2016 : aucune réclamation n'est communiquée;
- par la ville de Visé, du 10 octobre au 3 novembre 2016 : 11 courriers types et trois courriers individuels sont déposés.

6. Diverses entités donnent leur avis sur la demande.

7. Le 7 novembre 2016, le collège communal de Visé émet un avis défavorable sur le projet.

8. Par courrier du 6 décembre 2016, les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales décident de proroger de trente jours le délai de notification du rapport de synthèse relatif à la demande.

9. Les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales adressent leur rapport de synthèse au collège communal par un courrier du 6 janvier 2017. Ce rapport contient un projet de décision de refus du permis sollicité.

10. Le 23 janvier 2017, le collège communal de Visé accepte que la demanderesse de permis introduise des plans modificatifs.

11. Le 30 mars 2017, la demanderesse transmet une demande modifiée de son projet d'implantation commerciale.

Selon le courrier de l'atelier d'architecture, auteur du projet, les différences principales sont, en synthèse, les suivantes :

- modification architecturale du bâtiment commercial, désormais en « L » avec des toitures de différents niveaux;
- modification de l'implantation (augmentation des reculs par rapport aux autres propriétés);
- réduction du parking (suppression des emplacements proches des limites de propriété);
- remaniement des accès (suppression de l'accès automobile depuis la rue de Tongres, l'accès devenant uniquement piétonnier);
- augmentation des zones vertes (de 1.700 m² à 2.950 m²);
- le bâtiment commercial peut désormais être divisé en plus petites unités commerciales;
- réduction du nombre de logements (20 au lieu de 24), soit une densité pour le projet de 40 logements à l'hectare;
- réduction du bâtiment A, qui passe de 10 à 6 logements, les vues depuis les terrasses étant contenues par des écrans végétaux et il est décalé par rapport à la limite de propriété.

12. Le 4 mai 2017, les fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales décident que la demande modifiée est complète.

13. Une nouvelle enquête publique est organisée :

- par la commune de Dalhem du 18 mai au 1^{er} juin 2017 : aucune réclamation;
- par la commune de Bassenge, du 15 au 30 mai 2017 : aucune observation;
- par la ville de Liège, du 15 au 29 mai 2017 : aucune remarque;
- par la commune d'Oupeye, du 22 mai au 8 juin 2017: deux réclamations sont déposées;
- par la commune de Blegny, du 30 mai au 14 juin 2017 : aucune réclamation;
- par la ville de Visé, du 11 mai au 2 juin 2017 : 1 courrier type en 9 exemplaires et trois courriers individuels sont déposés.

14. Diverses entités donnent leur avis sur la demande, parmi lesquelles l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la Province de Liège (AIDE) du 17 mai 2017.

15. Le 7 juillet 2017, le rapport de synthèse des fonctionnaires technique, délégué et des implantations commerciales, lequel contient un projet de décision proposant d'octroyer le permis intégré, est notifié par courrier recommandé. Cet envoi est reçu le 10 juillet.

16. Le 24 juillet 2017, le collège communal de Visé délivre le permis intégré sollicité.

Ce permis fait l'objet d'un affichage le 3 août 2017.

17. Le 21 août 2017, les deux parties requérantes introduisent chacune un recours administratif contre le permis intégré délivré en première instance.

18. Le fonctionnaire technique compétent sur recours donne un avis favorable conditionnel sur le projet, qui est reçu le 25 septembre 2017 par la cellule de recours sur les implantations commerciales.

Le 19 septembre 2017, l'observatoire du commerce émet un avis défavorable quant à l'opportunité générale du projet.

19. Le 4 octobre 2017, le conseil de la demanderesse de permis envoie un argumentaire relatif au recours.

20. Lors de la séance du 5 octobre 2017, la commission de recours entend les différents intervenants. La commission est composée de O.G., représentant le vice-président et ministre chargé de l'Économie et de I.W., représentant le ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire.

La commission accorde aux intervenants la possibilité d'échanger leurs arguments par écrit à la suite de la séance.

Le conseil des parties requérantes adresse un courrier synthétisant ses arguments le 8 octobre 2017.

La demanderesse de permis dépose un nouvel argumentaire par courrier du 11 octobre 2017.

21. Le 27 octobre 2017, la commission déclare les recours administratifs recevables et confirme le permis intégré octroyé sous conditions par la ville de Visé. Il s'agit de l'acte attaqué.

L'acte attaqué est notifié, notamment aux requérantes, par courrier recommandé du 30 octobre 2017, dont il est accusé réception le 31 octobre 2017.

22. Le 1^{er} août 2019, à la suite de l'introduction d'une nouvelle demande, la commission de recours octroie un autre permis intégré pour « la construction d'une cellule commerciale à l'enseigne "HUBO", d'une surface commerciale nette totale de 2.055 m² et la construction de trois immeubles à appartements, rue Naessens de Loncin à Visé (références cadastrales : Visé, division 1, section A, n° 351 M, n° 347 C) ».

Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'État, introduit notamment par les mêmes parties requérantes. Ce recours est enrôlé sous le n° A 229.236-XIII-9779.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

1. Dans son dernier mémoire, la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité, estimant que le permis délivré le 1^{er} août 2019 à la demanderesse de permis a remplacé l'acte attaqué de manière implicite et certaine, les deux actes partageant le même objet. Elle en déduit que les parties requérantes n'ont plus d'intérêt au présent recours.

2. Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes contestent cette exception, observant que la seconde demande de permis intégré a été introduite « à titre conservatoire », mais a déclaré expressément ne pas renoncer au permis attaqué

dans le présent recours. Elles ajoutent que les deux projets ne sont pas identiques, spécialement en ce qui concerne la problématique du rejet des eaux.

IV.2. Examen

Dès lors que la demanderesse de permis a expressément indiqué ne pas renoncer au présent permis et que celui délivré le 1^{er} août 2019 fait par ailleurs également l'objet d'un recours en annulation, les parties requérantes conservent un intérêt au présent recours. L'exception n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris :

- « - de l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué;
- de la violation de l'article 8 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales;
- de la violation de l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales;
- de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Le moyen se divise en trois branches.

Dans la première branche, les parties requérantes font valoir que l'acte attaqué est signé par le seul ministre de l'Économie, président de la commission de recours, en violation de l'article 8, § 1^{er}, du décret du 5 février 2015 précité. Elles en déduisent que la décision attaquée est le fait d'une autorité incompétente et que le moyen est d'ordre public.

Dans la deuxième branche, elles indiquent que, selon l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précité, la commission de recours ne délibère valablement que si tous ses membres sont présents et que les décisions sont prises à la majorité simple. Elles en concluent qu'en statuant seul, l'auteur de l'acte attaqué était sans compétence pour statuer.

Dans la troisième branche, elles font valoir qu'à supposer que l'acte attaqué est adopté par la commission de recours et que celle-ci a délibéré en respectant les *quorum* de présence et de vote, aucune mention de l'acte attaqué ne

révèle l'identité des membres présents de la commission, leur nombre, le nombre de votes exprimés et le sens du scrutin, de sorte qu'il n'est pas possible de vérifier si les exigences légales et réglementaires quant à la composition et au mode de délibération ont été respectées. Elles estiment qu'il s'agit d'une lacune de la motivation formelle de l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réponse

1. En ce qui concerne la première branche, la partie adverse répond que l'article 8 du décret du 5 février 2015 prévoit la composition de la commission de recours et sa présidence, mais ne mentionne pas qui est compétent pour signer les décisions de la commission. Elle en déduit qu'à défaut de disposition contraire dans le décret ou dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015, le président de la commission est compétent pour signer l'acte attaqué et qu'il a respecté les règles fixées.

2. En ce qui concerne la deuxième branche, elle estime que rien n'indique que, parce que le ministre de l'Économie a signé seul l'acte attaqué, il a également statué seul de sorte que l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon aurait été violé.

Elle soutient qu'il ressort de la liste des présences de la séance du 5 octobre 2017 et de son procès-verbal que le représentant du ministre de l'Économie, ainsi que la représentante du ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement étaient présents et ont participé au délibéré.

3. En ce qui concerne la troisième branche, elle affirme que la motivation formelle ne nécessite pas que soient mentionnés, dans l'acte, les éléments indiquant que les règles concernant la composition ou le mode de délibération d'une commission ont été respectées. Elle ajoute que les décisions de la commission de recours sont prises de manière collégiale et à huis clos, conformément à l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 précité.

Elle estime que lorsqu'une disposition légale prévoit qu'une commission se prononce à la majorité des voix mais n'exige pas l'indication, dans la décision elle-même, du résultat du vote qui a conduit à la décision, l'absence de mention de ce résultat n'entraîne pas la violation de cette disposition. Elle constate que l'article 15 précité ne prévoit pas l'indication, dans la décision, du résultat du vote. Elle ajoute que l'ensemble des membres de la commission a signé la liste des présences à la réunion au cours de laquelle la décision finale a été prise.

C. Le mémoire en réplique

1. En ce qui concerne la première branche, les parties requérantes rappellent que les compétences d'attribution sont d'ordre public. Elles exposent que le moyen pose la question de savoir quelle sont les personnes qui devaient être les signataires de l'acte attaqué. À cet égard, elles indiquent que l'article 8, § 1^{er}, du décret du 5 février 2015 précité prévoit que la commission de recours est un organe collégial et qu'à défaut de disposition contraire, il appartenait à chaque membre du collège de signer l'acte attaqué afin de manifester qu'il s'en appropriait le contenu.

Elles ajoutent que l'affirmation de la partie adverse selon laquelle le président de la commission est compétent pour signer seul l'acte attaqué ne repose sur aucun fondement légal, les prérogatives du président étant décrites dans l'arrêté du 2 avril 2015 précité.

2. En ce qui concerne la deuxième branche, elles affirment que le procès-verbal du 5 octobre 2017 et la liste de présences de la réunion du même jour ne démontrent pas que la commission de recours s'est valablement réunie pour prendre l'acte attaqué, qui est postérieur à cette date. Elles rappellent en effet qu'un délai complémentaire a été accordé aux parties pour faire valoir leurs arguments après l'audition du 5 octobre 2017. Selon elles, la décision n'a donc pas pu intervenir le 5 octobre 2017 et aucune liste de présences postérieure à cette date n'a été établie.

Elles font valoir en outre que la liste des présences révèle que les ministres n'étaient pas présents mais que deux personnes les représentaient. Or, elles constatent que le dossier ne contient aucun acte de délégation, alors que la question relève de l'ordre public et que tout acte de délégation doit faire l'objet d'une publicité le rendant opposable aux tiers.

3. En ce qui concerne la troisième branche, elles répliquent qu'en raison des lacunes de la motivation, le Conseil d'État se trouve dans l'impossibilité de vérifier si l'acte attaqué est le fait d'une autorité compétente pour l'adopter.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse insiste sur le fait que la motivation montre que les documents complémentaires déposés par les parties ont bien été examinés, ce qui indique selon elle, que la commission de recours a effectivement délibéré sur ceux-ci et que la décision finale est bien l'œuvre de cette commission.

Elle ajoute qu'en l'espèce, aucune modification n'a été demandée par un membre de la commission et que la décision a donc été transmise au ministre pour signature, ce qui est conforme à la procédure applicable. Selon elle, rien n'indique qu'un membre de la commission a été écarté de la prise de décision, en manière telle qu'il n'aurait pas pu prendre connaissance de la décision finalisée. Elle en déduit que dans ce cas, le fait que la décision ne soit signée que par le ministre de l'Économie ne pose pas de problème.

V.2. Examen

Sur les trois branches réunies

1. En vertu de l'article 101, § 1^{er}, du décret du 5 février 2015 précité, la commission de recours est compétente pour se prononcer sur les recours relatifs aux décisions prises en matière de permis intégré qui lui sont transmises.

Par ailleurs, l'article 15 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 2015 relatif à la composition et au fonctionnement de l'Observatoire du Commerce et de la Commission de recours des implantations commerciales dispose comme suit :

« § 1^{er}. La Commission de recours ne délibère valablement que si tous les membres sont présents. La Commission de recours siège à huis clos sans préjudice des auditions possibles.
§ 2. Le président ou le membre de la Commission de recours qui, à propos d'un dossier, n'offre pas de garanties d'impartialité suffisantes doit se récuser avant l'examen du dossier.
§ 3. Pour les permis d'implantation commerciale, les décisions de la Commission de recours sont prises à la majorité simple des voix de ses membres. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.
Pour les permis intégrés, les décisions de la Commission de recours sont prises de manière collégiale ».

2. En l'espèce, l'acte attaqué, intitulé « Permis d'implantation commerciale - Décision de la Commission de recours », consiste en l'octroi du permis intégré, effectivement décidé par la « Commission de recours », sur la base des éléments qu'elle a « recueillis lors de l'instruction de ce dossier ». Ainsi, cette commission de recours « arrête » les articles 1^{er} à 7 du dispositif de l'arrêté du 27 octobre 2017 attaqué.

Par ailleurs, l'article 8 du règlement d'ordre intérieur de la commission de recours est rédigé comme suit :

« [...] Pour les permis intégrés, les décisions sont prises de manière collégiale. Par manière collégiale, il faut entendre que la décision est prise par l'ensemble des

membres de la Commission sans toutefois être forcément une décision à l'unanimité et sans faire référence au vote de chacun d'eux.

À l'issue de la réunion, le secrétariat rédige la décision. Il la transmet par courrier électronique, aux membres idéalement dans les 24 heures, pour approbation ou éventuelles modifications.

La proposition de décision est réputée approuvée dans les 3 jours de son envoi aux membres de la Commission. Le jour de la réception de la proposition de décision, qui est le point de départ du délai, n'y est pas inclus.

Le secrétariat transmet ensuite la décision au Ministre pour signature, au minimum dix jours avant le terme du délai imparti pour le recours ».

Il en résulte que le ministre qui préside la commission de recours, habilité quant à ce par le règlement d'ordre intérieur de celle-ci, se limite à signer la décision collégiale rédigée par le secrétariat et approuvée par les membres de la commission de recours, soit l'*instrumentum*.

En outre, l'obligation de motivation formelle n'impose pas à l'autorité de justifier en détail le respect de chacune des règles de compétence et de procédure qui régissent l'adoption d'un acte administratif.

La signature de l'acte attaqué par le seul président de la commission n'encourt donc pas de reproche pour autant qu'il soit établi que c'est bien l'autorité compétente qui a pris la décision qu'ont formalisée ceux qui l'ont rédigée et signée.

3. À cet égard, les parties requérantes objectent notamment que la décision n'a pas pu intervenir le 5 octobre 2017, puisqu'un délai complémentaire a été accordé pour que les parties fassent valoir leurs arguments postérieurement à cette date. Or, selon elles, aucune liste de présence postérieure n'est produite. Ce nouvel argument qui figure dans le mémoire en réplique touche ainsi à la compétence de l'auteur de l'acte est, partant, d'ordre public. Il est recevable et la partie adverse a pu faire valoir son point de vue sur cet aspect du moyen dans son dernier mémoire et à l'audience.

Il résulte de la décision du 5 octobre 2017 que la commission de recours « a accordé un délai pour une contre-argumentation aux moyens relevés par la demande du projet lors de l'audition, que la commission a octroyé dès lors un délai au demandeur du projet pour un droit de réplique à la contre-argumentation des requérantes ».

Aucun élément du dossier ne permet de constater que la commission de recours s'est à nouveau réunie ou a délibéré d'une autre manière à la suite de cette réunion. Spécifiquement interrogée, dans le cadre de l'instruction du dossier par l'auditeur-rapporteur quant à une nouvelle délibération de la commission, la partie

adverse a transmis à nouveau une copie du procès-verbal de la réunion du 5 octobre 2017.

Il est vrai que, dans ce procès-verbal, figure un alinéa rédigé comme suit :

« Après lecture des arguments remises par les différentes parties, la Commission de Recours estime que ces arguments ne modifient en rien la délibération lors de sa réunion du 5 octobre 2017; que les requérants sont sans intérêt en ce qui concerne la ligne haute tension. La Commission estime également qu'il est logique d'installer un commerce sous cette ligne, plutôt que des logements. Ce commerce se trouvera pratiquement voisin de la zone commerciale existante, en telle sorte que, s'il crée des nuisances, celles-ci ne constitueront qu'un incrément très faible de celles liées au site commercial existant. Les études produites par la défenderesse ne doivent pas être écartées et démontrent à suffisance que celle-ci a fait en sorte que son projet cause le moins de nuisances au voisinage ».

Ces mentions, qui sont relatives à des événements postérieurs à la date de la réunion du 5 octobre 2017 mais qui se trouvent dans le procès-verbal de celle-ci, ne sont pas de nature à établir que la commission de recours, valablement composée, a à nouveau délibéré sur le dossier, en tenant compte des nouveaux éléments remis par les parties.

Dans cette mesure, le premier moyen est fondé sur ce point.

VI. Quatrième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le quatrième moyen est pris de la violation :

- « - des articles 2, 7, 11, 12 et 15 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale;
- de l'article 98 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales;
- des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Les parties requérantes font valoir que l'avis du service technique provincial du 1^{er} juin 2017 indique qu'il appartient au conseil communal de se prononcer sur la création de voirie, à savoir une voirie d'accès, un parking et un chemin piéton. Elles constatent que la délibération du collège communal du 24 juillet 2017 n'a pas tenu compte de cette observation et impose la création d'une servitude de passage publique, recouverte de clinkers et ouverte au public.

Elles rappellent que, dans leur recours en réformation, elles ont fait état du non-respect du décret sur la voirie communale et que, lors de la séance d'audition, le demandeur de permis a produit un plan modificatif où apparaissent des dispositifs de fermeture des voiries et diverses installations dédiées aux déchets. Elles exposent avoir contesté, dans leur courrier du 8 octobre 2017, que, même ainsi modifiée, la voirie puisse être qualifiée de privée.

Elles ajoutent que, dans son argumentaire écrit, le demandeur de permis a estimé devoir lui-même solliciter une modification de la décision du 24 juillet 2017, en ce qui concerne l'ouverture au public, à titre de condition, du cheminement piéton.

Elles affirment que l'acte attaqué est muet sur la question des voiries, mais confirme cependant la décision du 24 juillet 2017 et impose dès lors l'ouverture au public du cheminement piéton, en méconnaissance du décret sur la voirie communale.

Elles ajoutent que, même à supposer que les plans modificatifs relatifs à la voirie ont pu être pris en considération par la partie adverse, il faudrait alors constater le caractère contradictoire de ce que décide la partie adverse, au rebours du prescrit de l'article 98 du décret sur les implantations commerciales.

Enfin, elles estiment qu'en l'absence de motivation, l'acte attaqué viole aussi la législation sur la motivation formelle des actes administratifs.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que les indices du caractère public d'une voirie ne sont pas des conditions cumulatives et que l'absence de centralisation des boîtes aux lettres ne signifie pas que la voirie sera publique.

Elle expose que le projet a toujours indiqué qu'il impliquait l'ouverture d'une voirie qualifiée de privée, non affectée à la circulation publique.

Elle fait valoir que la demanderesse de permis a produit un plan sur lequel apparaissent des dispositifs de fermeture des voiries et les installations dédiées aux déchets. Elle estime que ces modifications confirment le caractère privé des voiries.

Elle considère par ailleurs que le caractère prétendument public des voiries n'a pas été passé sous silence, dès lors que le rapport de synthèse du 10 juillet 2017 estime que le décret sur la voirie communale précité ne s'applique pas et que la nouvelle voirie en cul de sac restera privée.

Elle est d'avis qu'en outre, les derniers plans déposés ne font qu'éclairer le projet et n'en changent pas l'essence. Elle remarque que la commission de recours n'en fait d'ailleurs pas mention. Elle en déduit qu'il est logique que des dispositifs de fermeture des voiries ou des installations dédiées aux déchets n'ont pas été repris comme une obligation lors de l'octroi du permis.

Enfin, elle relève que l'acte attaqué mentionne que la commission de recours a estimé que les arguments complémentaires des parties ne modifient en rien la délibération du 5 octobre 2017.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que l'absence de boîtes aux lettres à front de voirie publique implique nécessairement que les services postaux empruntent la nouvelle voirie pour accéder aux boîtes aux lettres situées à l'intérieur des parcelles. Elles en déduisent qu'il s'agit d'un indice du caractère public de la voirie.

Elles ajoutent que la présence de barrières n'est renseignée ni sur les plans accompagnant la demande, ni sur les premiers plans modificatifs, mais uniquement sur les plans déposés lors de la procédure de recours devant la commission de recours.

Elles font encore valoir que la partie adverse, dans le deuxième moyen, soutient ne pas avoir tenu compte de ces derniers plans, alors qu'elle en invoque l'existence pour rejeter le quatrième moyen. Elles sont d'avis que le dispositif de fermeture d'accès à la voirie, le local poubelles ou les boîtes aux lettres à front de voirie doivent figurer sur les plans d'une demande de permis d'urbanisme.

Elles indiquent encore que la partie adverse ne répond pas au grief relatif à l'ouverture de la servitude de passage publique.

Enfin, les requérantes estiment que la motivation de l'acte attaqué ne peut être considérée comme répondant aux exigences de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse constate que seul l'avis donné le 1^{er} juin 2017 par le service technique provincial énonce que la procédure mise en place par le décret du 6 février 2014 précité est applicable, qu'il s'agit d'un acte préparatoire et que, par conséquent, il ne peut y avoir de contradiction dans les motifs de l'acte attaqué, lequel ne se réfère pas à cet avis.

S'agissant du plan déposé le 4 octobre 2017, elle est d'avis qu'il ne fait qu'illustrer l'intention du demandeur de permis de ménager des voies d'accès privées aux logements projetés. Elle constate qu'au demeurant, la voirie en question sera pourvue de barrières, est étroite, piétonne et non carrossable, autant d'indices supplémentaires concordants et concrets de son caractère privé.

VII.2. Examen

1. L'article 2, 1^o, du décret du 6 février 2014 précité définit comme suit la « voirie communale » :

« voie de communication par terre affectée à la circulation du public, indépendamment de la propriété de son assiette, y compris ses dépendances qui sont nécessaires à sa conservation, et dont la gestion incombe à l'autorité communale ».

2. Les articles 14 et 15 des prescriptions relatives aux « implantation et construction » du permis délivré en première instance le 24 juillet 2017 prévoient ce qui suit :

« Article 14 : Le sentier piéton à aménager entre la zone destinée aux logements et la rue de Tongres sera réalisé conformément au plan d'implantation. Un plan et coupe en travers précisant l'aménagement du sentier par des bordures de contrebutage, un revêtement en pavé de béton type clinkers sur des fondations en béton maigre, ses abords (plantations d'essences locales) et son raccordement à la rue de Tongres sera transmis aux services urbanisme, travaux et environnement pour approbation préalable avant son exécution.

Article 15 : Une servitude de passage publique sera créée au droit de cette bande de terrain de 1,50 m de large, qui sera recouverte de clinkers et ouverte au public. Une haie d'essences locales et des arbres/arbustes seront plantés et sépareront visuellement le chemin des 2 parcelles construites voisines. L'acte de servitude publique sera passé avant la vente ou l'occupation du premier appartement » .

L'article 2 de l'acte attaqué confirme ce permis intégré octroyé sous conditions par la ville de Visé.

À cet égard, dans son avis du 1^{er} juin 2017, le service technique provincial a notamment indiqué ce qui suit :

« le projet prévoi(t) la création d'une voirie d'accès, de parkings et d'un chemin piéton. La procédure à suivre sera celle mise en place par le décret du 6 février 2014 sur la voirie communale. Il appartiendra dès lors au Conseil communal de la ville de Visé de se prononcer sur cette création de voiries ».

En revanche, le rapport de synthèse du 10 juillet 2017, déposé en première instance et auquel la commission de recours se rallie dans sa « partie urbanisme », mentionne à la fois « qu'un seul accès est envisagé rue Naessens de Loncin afin de réduire les nuisances des voisins immédiats », « qu'un accès piéton a été aménagé vers la rue de Tongres », que « le décret voirie ne s'applique pas » et « que la nouvelle voirie en cul de sac restera privée ».

Une contradiction existe ainsi dans l'acte attaqué entre ses motifs et la condition arrêtée à l'article 15 précité, laquelle est confirmée par la décision litigieuse.

3. En outre, suite à une mesure d'instruction de l'auditeur-rapporteur demandant à ce que soient déposés les plans approuvés par la commission de recours, et revêtus du cachet *ad hoc*, la partie adverse a répondu ce qui suit :

« il nous est également impossible de transmettre lesdits plans puisqu'ils ne sont pas annexés à la décision attaquée. Seuls les plans de la seconde décision ont (peuvent) être communiqués (concernant le dossier 229.236) ».

Le dossier comporte dès lors une lacune majeure et il n'est pas possible de se prononcer sur la teneur exacte du projet approuvé par l'acte attaqué.

4. Il découle de ce qui précède que le quatrième moyen est fondé.

VII. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulé le permis intégré délivré le 27 octobre 2017 par la commission de recours des implantations commerciales à la SA Wic² concernant la construction d'une surface commerciale nette de 2.055 m² de l'enseigne Hubo et de 3 immeubles à appartements contenant 20 logements, la construction de 12 car-ports avec zone de réserve, un espace communautaire barbecue et l'aménagement d'une voirie privée et 21 emplacements de stationnements, rue Naessens de Loncin à Visé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 20 décembre 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux