

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 252.578 du 5 janvier 2022

A. 224.981/XIII-8328

En cause : 1. **GERARD** Patrice,
 2. **BRAHY** Colette,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Fabian CULOT et Fanny FOCCROULLE, avocats,
 boulevard d'Avroy 280
 4000 Liège,

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
HENRION BERTRIX,
ayant élu domicile chez
M^{es} Annabelle VANHUFFEL et
Romain VINCENT, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 13 avril 2018, Patrice Gerard et Colette Brahy demandent l'annulation de la décision prise, le 14 février 2018, par la commission de recours des implantations commerciales délivrant un permis intégré à la société anonyme (SA) Henrion Bertrix pour la construction et l'exploitation d'une station-service avec surface commerciale, d'une station de lavage, d'un logement et d'un captage d'eau, sur un bien situé à Libramont (Recogne), rue de Libin, 3.

II. Procédure

Par une requête introduite le 8 mars 2019, les parties requérantes ont également demandé la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, selon la procédure d'extrême urgence.

Par une requête introduite par la voie électronique le 14 juin 2018, la SA Henrion Bertrix a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 juillet 2018.

Un arrêt n° 243.948 du 15 mars 2019 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué introduite selon la procédure d'extrême urgence, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 21 mars 2019 par les parties requérantes.

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 requérantes et intervenante ont déposé un dernier mémoire, la partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 18 novembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 décembre 2021.

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

M^e Fanny Focroulle, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Romain Vincent, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

Les faits utiles ont été exposés dans l'arrêt n° 243.948 du 15 mars 2019, précité. Il convient de s'y référer.

IV. Premier et troisième moyens

IV.1. Thèses des parties

IV.1.1. Premier moyen

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris « de la violation des articles D.I et D.II.25 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs ».

Il se divise en deux branches.

1. Dans la première branche, les requérants font valoir que le projet autorisé met en péril les destinations principales de la zone et est incompatible avec le voisinage, en violation de l'article D.II.25, alinéa 2, du CoDT (zone d'habitat à caractère rural).

2. En ce qui concerne l'absence de mise en péril des destinations principales de la zone, ils indiquent que cette condition exige que le projet ne fasse pas obstacle à la fonction de la zone, à savoir l'habitat et l'agriculture, et que l'examen porte sur l'ensemble de celle-ci.

Ils soutiennent que l'acte attaqué ne justifie pas cette absence de mise en péril, malgré les observations formulées lors de l'enquête publique et de la procédure de recours, elles-mêmes rencontrées par les éléments du dossier.

Ainsi, ils relèvent que les considérations relatives au schéma de développement communal ne sont pas pertinentes.

En outre, à leur estime, la considération selon laquelle « les activités non résidentielles, comme celle du projet, y sont admises et sont nécessaires pour répondre aux besoins en services fondamentaux de la vie quotidienne des citoyens » ne répond pas aux exigences de l'article D.II.25 du CoDT. Qui plus est, ils exposent que, comme souligné devant la commission de recours, le territoire de la commune de Libramont-Chevigny compte déjà la présence de deux stations-service, l'une à environ 200 mètres et l'autre à environ 2 kilomètres du projet. Ils en déduisent qu'aucun besoin en service fondamental de ce type ne se fait ressentir dans les environs du site envisagé. Ils ajoutent à cet égard qu'il découle de l'avis de l'observatoire du commerce qu'outre le fait que les critères visant à favoriser la mixité commerciale et à éviter un risque de rupture d'approvisionnement de proximité ne sont pas pertinents pour justifier l'implantation du projet en zone d'habitat à caractère rural, aucun besoin en « services fondamentaux » tels que ceux proposés par le projet n'est à déplorer à l'endroit du projet.

Ils indiquent encore qu'à l'examen des particularités du projet et de la taille de la zone concernée, le permis a pour conséquence de mettre en péril les destinations principales de la zone, au regard des constructions existantes et de celles qui pourraient encore se développer conformément à la zone. Ils relèvent en effet que, selon l'avis de l'observatoire du commerce, la zone d'habitat à caractère rural est de taille modeste, soit environ 5 hectares et que de nombreux commerces y sont déjà implantés, la parcelle voisine de celle des requérants étant ainsi un magasin Kräfel.

Ils observent également que le projet est situé dans le bassin de consommation de Libramont, en situation de suroffre pour les achats courants et de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds. Ils en déduisent qu'au vu du peu d'espace libre encore disponible dans la zone d'habitat à caractère rural concernée, l'implantation du projet aura pour conséquence de mettre en péril les destinations principales de la zone.

Ils sont d'avis que le projet empêchera la zone d'habitat à caractère rural de remplir ses fonctions premières, plus particulièrement à l'endroit du projet, déjà entouré de bâtiments abritant des activités non résidentielles.

Ils relèvent ensuite que l'auteur de l'acte attaqué qualifie les environs directs de la parcelle de « nodule commercial existant de fait », preuve de la modification de fait irrégulière d'une partie de la zone d'habitat à caractère rural.

3. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, ils font valoir que ce critère, considéré comme une garantie essentielle, appelle une appréciation plus concrète encore et s'intéresse à l'importance, à la nature et aux caractéristiques des constructions et des activités dans le voisinage.

Ils estiment que les considérations de l'acte attaqué relatives aux conditions particulières imposées initialement par le fonctionnaire délégué sont sans pertinence pour la question de la comptabilité du projet avec le voisinage.

Ils considèrent que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation en indiquant que « visuellement, le projet referme effectivement le nodule commercial existant de fait (en vis-à-vis et à gauche du projet) », puisque la composition actuelle du noyau commercial referme la composition de ce noyau. Ils relèvent que leur appréciation est partagée par la direction juridique des recours et du contentieux, dans son avis du 8 février 2018, selon lequel le projet crée un adventice sans continuité à ce noyau commercial et le prolonge dans la partie résidentielle au lieu de le refermer.

Ils estiment que l'acte attaqué se limite à prendre en compte les aspects architecturaux du projet et ne procède donc pas à un examen suffisant de la compatibilité du projet avec le voisinage et, notamment, l'exercice des activités de la station-service et ses horaires d'ouverture, en violation de l'article D.II.25, alinéa 2, du CoDT.

Ils affirment que l'impact négatif du projet sur le paysage est pourtant réel, pour les motifs suivants :

- « - toitures plates en tôles cannelées inexistantes à ce jour sur la Rue de Libin;
- gabarits du bâtiment principal : 46 mètres de long, 7,5 mètres de haut sur 10 mètres de largeur;
 - les auvents des pompes présentent une hauteur de 8 mètres;
 - les mâts et haubans présentent des hauteurs jusqu'à 11 mètres;
 - le recouvrement de toute la surface de la parcelle par du macadam;
 - implantation du bâtiment abritant le shop et le logement en limite de mitoyenneté avec la propriété voisine (maison unifamiliale) et abattage de la haie de thuyas existante;
 - activité de station-service 24 heures sur 24, 7 jours sur 7;
 - activité de shop du lundi au vendredi, de 6 heures à 20 heures et les week-ends et jours fériés, de 7 heures à 19 heures;

- activité de station de lavage (car-wash et aspirateurs) du lundi au vendredi, de 6 heures à 20 heures et le samedi de 7 heures à 19 heures ».

Ils ajoutent que tous les bâtiments présents dans la zone considérée comportent des toitures à deux versants alors que les quatre bâtiments du projet présentent des toitures plates.

Ils estiment donc que le projet ne peut s'intégrer au cadre bâti existant, constitué notamment de maisons unifamiliales, le projet étant disproportionné.

Ils relèvent encore que l'avis de la direction juridique des recours et du contentieux indiquait que l'implantation du projet compromet, « en plus de la destination principale de la parcelle objet de la demande, la fonction première de la parcelle voisine mitoyenne qu'est l'habitat rural » et que « la prégnance du projet proposé n'est pas adaptée à la configuration des lieux, voire même s'avère démesurée pour cette parcelle de surface limitée en zone d'habitat à caractère rural ».

Ils pointent également que tous les immeubles construits postérieurement à 1968 dans cette zone d'habitat à caractère rural présentent un recul de 20 mètres par rapport à la voirie et ce, y compris les commerces, alors que le projet présente un recul de 11 mètres, contraire au bon aménagement des lieux.

Enfin, ils exposent que le projet se situe en zone B2 au schéma de développement communal, selon lequel « une bonne intégration du bâti dans l'environnement local est encouragée afin d'éviter de dénaturer les villages » et que l'acte n'indique pas en quoi le projet, par ses dimensions disproportionnées, n'aboutit pas à dénaturer une partie du village.

4. Dans la seconde branche, ils affirment que le projet litigieux empêche le développement d'espaces verts au sein de la zone d'habitat à caractère rural, en violation de l'article 25, alinéa 3, du CoDT. En effet, selon eux, au vu du peu d'espace encore disponible dans cette zone, le projet litigieux empêche l'accueil d'espaces verts au sein de la zone, à l'encontre de l'intention du législateur de protéger les espaces verts existants en zone d'habitat et d'empêcher leur destruction en vue de la réalisation de projet immobilier.

B. Le mémoire en réponse

1. Sur la première branche, en ce qui concerne l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone, la partie adverse répond que le projet litigieux s'implante dans une zone qui accueille déjà trois commerces. Elle en déduit que

l'autorité a donc apprécié l'implantation au regard de la situation existante et des caractéristiques de l'endroit.

Elle ajoute que les considérations relatives à l'absence d'autorisation préalable pour d'autres commerces ne sont pas pertinentes pour apprécier l'intégration du projet au sein de la zone.

S'agissant d'autres projets qui pourraient se développer à cet endroit, elle expose qu'il s'agit de la dernière place libre dans la zone d'habitat à caractère rural et que l'auteur de l'acte attaqué a pu estimer que le projet s'y intègre.

Se référant à certains motifs de l'acte qui démontreraient l'appréciation du projet quant au risque de mise en péril de la zone, elle indique que l'auteur de l'acte précise que la politique actuelle d'aménagement est, conformément aux objectifs du schéma de développement du territoire, d'établir une cohabitation de mixité des fonctions au sein de la zone d'habitat à caractère rural pour renforcer la vitalité des quartiers et des villages.

Elle expose encore qu'un logement fait partie du projet litigieux, assurant un juste équilibre et une mixité fonctionnelle sur les lieux, respectant donc l'une des destinations de la zone d'habitat à caractère rural. Elle ajoute que la majeure partie de la zone est constituée d'habitations unifamiliales le long de la rue Libin et qu'aucune prédominance des commerces ne peut être affirmée.

Elle en déduit que le projet satisfait à un objectif de mixité et participe à la réalisation des besoins en services fondamentaux de la vie quotidienne des citoyens.

Elle conclut que le projet respecte la destination agricole de la zone, dès lors que la direction du développement rural est d'avis que le projet ne nuit pas à l'activité agricole.

2. En ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage, elle répond que, dans l'acte, la commission de recours conclut que le projet est compatible avec le voisinage immédiat.

Ainsi, en ce qui concerne l'activité projetée, à savoir une station-service, un shop, un logement et une station de lavage, elle estime que le projet assure une mixité fonctionnelle au sein de la zone et que la commission de recours a évalué l'activité au regard de la situation existante pour estimer que le commerce peut

s'intégrer dans le nodule commercial existant, à côté d'habitations unifamiliales dont la proportion reste plus importante.

Elle est d'avis que l'implantation du projet litigieux rencontre le bon aménagement des lieux et que les activités sont orientées vers les commerces existants et le rond-point de Recogne pour favoriser une bonne intégration du projet sur les lieux, se basant sur la notice d'évaluation des incidences, sur l'esquisse des principales solutions de substitution, ainsi que sur les plans.

3. En ce qui concerne la seconde branche, elle fait grief aux requérants de ne pas exposer en quoi l'implantation du projet compromet l'existence d'espaces verts au sein de la zone d'habitat à caractère rural : la zone présente des espaces verts et l'implantation du projet n'est réalisée que sur une petite partie de la zone où se situe un terrain nu herbeux. Elle en déduit que l'existence d'espaces verts au sein de la zone n'est pas compromise par le projet.

C. Le mémoire en intervention

1. La partie intervenante répond, en ce qui concerne la première branche, que la zone d'habitat à caractère rural est une zone mixte au sein de laquelle des activités peuvent être autorisées pour autant qu'elles soient compatibles avec le voisinage et qu'elles ne remettent pas en cause la destination principale de la zone.

En ce qui concerne cette première condition, elle expose que l'appréciation se fait *in abstracto*, au regard de la nature et du degré de nuisance de l'installation qui ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir sa fonction résidentielle ou agricole et que l'appréciation doit s'effectuer par rapport à l'ensemble de la zone.

Elle rappelle qu'en l'espèce, le projet comporte une part résidentielle et une part non résidentielle. Elle expose que la motivation de l'acte indique qu'il convient de suivre l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance, selon lequel, d'une part, la zone est d'environ 5 hectares dont 3,7 sont consacrés au logement et que le projet ne met donc pas en péril la destination de la zone et, d'autre part, que les activités non résidentielles sont admises au regard du plan de secteur et du schéma de développement communal et sont nécessaires pour répondre aux besoins en services fondamentaux de la vie quotidienne des citoyens.

Faisant référence à la motivation formelle propre à la commission de recours, elle estime que les requérants omettent de souligner l'existence d'autres

motifs que celui relatif aux « besoins en services fondamentaux de la vie quotidienne des citoyens » et qui permettent de justifier l'acte attaqué.

Elle indique que le développement de la zone est majoritairement caractérisé par de l'habitat, à savoir environ 23 habitations dans un rayon de 400 mètres, couvrant la majeure partie de la zone et que la concentration de quelques activités commerciales correspond au bon aménagement des lieux et non à la modification de fait d'une partie de la zone.

Elle est d'avis que les requérants soulèvent une lacune de motivation sans démontrer en quoi le projet entraîne une mise en péril de la destination de la zone.

Elle ajoute que la partie non résidentielle du projet ne présente pas de caractère démesuré par rapport à la zone dans laquelle elle s'implante.

Enfin, elle rappelle que la direction du développement rural considère que le projet ne nuit pas à l'activité agricole locale.

2. En ce qui concerne le critère de compatibilité du projet avec le voisinage, elle considère suffisant que l'autorité ait exposé les motifs pour lesquels elle estime que le projet n'est pas incompatible avec le voisinage, tant en ce qui concerne l'activité exercée dans les lieux que l'aspect urbanistique du projet, compte tenu des caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage.

Elle soutient que les requérants ne démontrent pas le caractère inadéquat de la motivation de l'acte et qu'ils entendent substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité compétente. À son estime, la commission de recours a pu considérer que le projet permettait de finaliser de manière optimale l'urbanisation de la zone en tenant compte de la proximité des habitations, des commerces et de la RN 89.

Elle affirme qu'il est erroné de considérer que la commission n'a statué que sur les éléments architecturaux du projet pour apprécier la compatibilité avec le voisinage, puisque l'autorité a modifié les conditions particulières d'exploitation en prévoyant des dispositions particulières en ce qui concerne les heures d'ouvertures du shop et le fonctionnement du car-wash. Ces conditions démontrent, selon elle, que l'autorité a pris en compte l'impact du projet sur le voisinage.

Enfin, elle soutient que les requérants se limitent à lister les caractéristiques architecturales du projet pour tenter de démontrer son

incompatibilité avec le voisinage existant, ce qui vise à substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse.

3. En ce qui concerne la seconde branche, elle répond que la zone d'habitat à caractère rural dispose d'espaces verts accessibles au public de sorte que la critique est inopérante.

En outre, elle reproche aux requérants de ne pas démontrer en quoi l'acte attaqué est de nature à leur causer le moindre grief ou en quoi l'implantation du projet litigieux est de nature à compromettre l'existence d'espaces verts au sein de la zone d'habitat à caractère rural. Elle conclut au défaut d'intérêt des requérants.

D. Le mémoire en réplique

1. S'agissant de la première branche, en ce qui concerne la mise en péril de la destination principale de la zone, les requérants estiment que les considérations relatives au développement de commerces en l'absence d'autorisation ne sont pas dénuées d'intérêt pour cette affaire, puisque la partie adverse motive sa décision par des considérations relatives à la présence de commerces dans la zone. Or, selon eux, le permis unique délivré pour le magasin Kréfel a été annulé par le Gouvernement le 9 février 2009, les travaux se sont poursuivis sans permis et le permis a été octroyé à nouveau le 13 mars 2009.

Ils répliquent encore que les considérations relatives au schéma de développement communal reproduites dans le mémoire en réponse ne justifient pas la non-mise en péril de la zone par le projet litigieux, et ils n'aperçoivent pas, dans ce schéma à portée indicative, qu'un de ses objectifs serait la mixité de fonctions en zone d'habitat à caractère rural.

Ils s'interrogent quant à l'opportunité d'un logement dans la construction autorisée, au vu de ses caractéristiques, sur la base notamment de l'avis sur recours de la direction juridique.

Ils ajoutent que la motivation de l'acte attaqué devait se trouver dans l'acte et ne pourrait pas être fournie *a posteriori* par son auteur.

Ils indiquent par ailleurs que le projet ne satisfait pas à un objectif de mixité ou à des besoins en services fondamentaux de la vie quotidienne des citoyens. Selon eux, cette affirmation est contraire aux éléments du dossier et à l'avis de l'observatoire du commerce, dès lors que la commune compte déjà deux stations-service sur son territoire.

Ils concluent que le projet met en péril les destinations principales de la zone et que l'examen de cette condition nécessitait d'apprécier les constructions existantes et celles qui pourraient encore se développer. Ils estiment que l'auteur de l'acte attaqué ne peut se contenter d'étoffer l'avis du fonctionnaire délégué et que l'appréciation de l'autorité doit ressortir de la motivation de l'acte.

2. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, ils répliquent qu'il ne ressort de l'acte aucune appréciation des activités projetées par le demandeur de permis au regard de celles exercées au sein de la zone.

Ils estiment encore que les conditions particulières d'exploitation ne sont pas, à elles seules, suffisantes à démontrer une réelle appréciation concrète de l'activité projetée.

Ils ajoutent que les extraits de l'acte attaqué reproduits par la partie adverse ne font pas état des habitations unifamiliales présentes dans la zone d'habitat à caractère rural.

Enfin, ils rappellent que la zone, d'environ 5 hectares, est d'une taille très modeste et a été qualifiée de telle par l'observatoire du commerce.

3. En ce qui concerne la seconde branche, ils répliquent que la parcelle litigieuse est la dernière qui soit libre dans la zone d'habitat à caractère rural et que le projet empêche l'accueil d'espaces verts au sein de la zone.

Ils indiquent encore que la partie intervenante avance sans le démontrer que la zone dispose d'espaces verts accessibles au public.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Dans le cadre de la première branche, la partie intervenante conteste que le motif de l'acte attaqué selon lequel le projet va « refermer le nodule commercial existant en fait (en vis-à-vis et à gauche du projet) » procède d'une erreur de fait. Elle y voit tout au plus une erreur de plume.

Produisant des vues de la parcelle litigieuse prises depuis l'habitation des requérants et issues de *Google street view*, ainsi qu'une vue aérienne des lieux issue du site *WalOnMap*, elle affirme qu'en se plaçant face au projet et dos à la voirie, on peut constater ce qui suit :

- le projet s'implante entre un garage Mercedes et une habitation à droite;

- en face du garage Mercedes et à côté des requérants, on retrouve un magasin Kréfel et un « Monsieur Bricolage »;
- visuellement, le projet referme le nodule commercial existant de fait (en vis-à-vis et à gauche du projet).

Elle soutient que l’auteur de l’acte attaqué ne considère pas que le projet vient s’implanter face au dernier commerce existant de l’autre côté de la voirie. Elle conclut que l’autorité de recours avait une vision claire de la situation des lieux.

Elle est également d’avis qu’une réponse a bien été apportée dans l’acte attaqué aux deux avis négatifs de la direction juridique des recours et du contentieux de la direction générale de l’aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4) et de l’observatoire du commerce et que les caractéristiques des bâtiments résidentiels voisins ont fait l’objet d’un descriptif adéquat de sorte que l’insertion du projet dans le cadre bâti environnant est adéquatement motivée.

IV.1.2. Troisième moyen

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l’erreur d’appréciation ainsi que de l’excès de pouvoir.

Les requérants soutiennent que l’auteur de l’acte attaqué ne répond pas correctement aux avis défavorables émis par la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 et par l’observatoire du commerce alors que ces deux instances ont mis en évidence l’inadaptation du projet à la configuration des lieux, en particulier son absence de compatibilité avec le voisinage, eu égard à sa localisation en zone d’habitat à caractère rural.

S’agissant de l’avis défavorable de la DGO4, ils font valoir que :

- la délivrance du permis et l’écart à l’avis ne peuvent être justifiés par la « logique des positions administratives antérieures »;
- l’auteur de l’acte attaqué n’expose pas d’appréciation propre du projet et se contente de reprendre l’avis du fonctionnaire délégué.

Ils estiment également que la motivation ne répond pas aux observations qu’ils ont émises lors de l’enquête publique, relatives à la perte de tranquillité, à l’impact acoustique du projet et aux nuisances en termes de mobilité et de visibilité.

S'agissant en particulier de l'avis défavorable donné par l'observatoire du commerce, ils affirment que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas aux dix critiques suivantes relevées dans cet avis :

- « - la non-pertinence de l'endroit choisi pour y développer le projet de la S.A. HENRION en raison du mitage progressif du contexte urbanistique résidentiel environnant;
- la non-intégration du projet dans le nodule de Recogne;
- la présence de plusieurs stations-services et car-wash (existantes ou en projet) dont l'une très proche du projet de sorte qu'elle s'interroge sur la multiplication de ce type de commerce;
- la situation du projet en zone de suroffre pour les achats courants et de forte suroffre pour les achats semi-courants lourds;
- la proportion de commerce trop importante par rapport aux bâtiments à vocation résidentielle à l'endroit du projet;
- la taille très modeste de la zone d'habitat à caractère rural;
- la nécessité de ne pas accentuer la situation factuelle déjà existante dans les environs du projet (présence de magasins qualifiée d'inappropriée);
- la mise en péril de la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural;
- la situation propre des requérants qui se retrouveraient ceinturés de commerce;
- le schéma de développement communal lequel impose d'éviter le développement des implantations commerciales dans les pôles existants et le fait que le projet de la S.A. HENRION BERTRIX n'est pas en adéquation avec cette prescription ».

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse reproduit les motifs de l'acte attaqué qu'elle estime pertinents et en déduit que son auteur a répondu de manière suffisante tant à l'avis de la direction juridique des recours et de contentieux, qu'aux réclamations et à l'avis de l'observatoire du commerce.

S'agissant en particulier de la localisation du projet par rapport à l'habitation des requérants, elle constate que la décision attaquée relève expressément que, d'une part, celle-ci se situe en vis-à-vis du projet et non en contiguïté et que, d'autre part, les règles du Code civil en matière de vue sont respectées.

Elle insiste enfin sur l'effet de fermeture du projet par rapport au nodule commercial qui est actuellement ouvert par le bloc d'implantations comprenant les enseignes « Mr Bricolage », Kräfel et Mercedes. Elle relève encore que l'auteur de l'acte attaqué indique expressément que, d'une part, « la zone d'habitat à caractère rural n'est pas destinée exclusivement à l'habitat en général au sens du plan de secteur » et que, d'autre part, l'implantation retenue permet de « tourner le dos à l'habitation voisine contigüe et d'orienter les activités exclusivement vers le voisin de gauche, à savoir la concession de véhicules ».

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soutient que la critique formulée par les requérants porte essentiellement sur l'opportunité du projet, alors que la lecture de l'acte attaqué contient les motifs de fait et de droit qui justifient la solution retenue par son auteur.

Elle estime que l'autorité a pris en compte l'avis de la direction juridique des recours et du contentieux et y a répondu.

Elle affirme que les impacts sonores et paysagers du projet litigieux, de même que son incidence en termes de mobilité, ont fait l'objet d'une attention particulière de la part de l'autorité. Elle relève à cet égard que l'autorité s'est fondée sur les études jointes au dossier pour fixer des conditions en matière de bruit.

Selon elle, l'autorité de recours a suffisamment indiqué les raisons pour lesquelles elle s'est départie de l'avis négatif de l'observatoire du commerce en ce que la décision est motivée au regard des quatre critères et des sous-critères prévus par le décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales et par ses arrêtés d'exécution.

D. Le mémoire en réplique

Les requérants répliquent que la réponse de la partie adverse ne rencontre pas les critiques soulevées, en ce qui concerne l'absence de réponse à l'avis de la direction juridique des recours et du contentieux, ainsi qu'aux réclamations déposées lors de l'enquête publique.

Ils ajoutent qu'aucune esquisse des principales solutions de substitution n'est jointe à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Ils insistent sur l'erreur factuelle quant à la prétendue fermeture du nodule commercial.

IV.2. Examen de la première branche du premier moyen et du troisième moyen

1. Le projet litigieux consiste en la construction et l'exploitation d'une station-service avec surface commerciale, d'une station de lavage, d'un logement et d'un forage d'un puits. Il s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur pour ce qui concerne le projet de station-service, le car-wash et le logement, le captage d'eau étant situé en zone agricole.

La zone d'habitat à caractère rural est définie comme suit par l'article D.II.25 du Code du développement territorial (CoDT) :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

Cette disposition pose trois conditions pour qu'une activité non résidentielle puisse s'implanter dans la zone. Il faut qu'il s'agisse d'une des activités que la disposition énumère, comme la petite industrie ou l'artisanat, que l'activité ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'elle soit compatible avec le voisinage. Ainsi, les installations non résidentielles et non agricoles ne peuvent empêcher que la zone d'habitat à caractère rural remplisse pleinement ses fonctions principales, à savoir la résidence et les exploitations agricoles. Une activité étrangère à ces fonctions ne doit pas avoir avec celles-ci un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas les perturber. Un projet non résidentiel qui s'implante en zone d'habitat à caractère rural doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Il en résulte que, lorsque l'autorité administrative autorise de telles activités, elle doit vérifier ces trois conditions. En vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle, cet examen doit apparaître dans les motifs de l'acte. Ce n'est pas le cas lorsque l'autorité qui délivre le permis d'urbanisme n'examine pas de manière concrète l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone et sa compatibilité avec le voisinage. Tandis que l'examen de la première condition s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité non résidentielle qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans le permis d'urbanisme attaqué. Enfin, l'appréciation de l'activité et de la construction envisagées s'effectue par rapport à l'ensemble de la zone. Les fonctions principales de celle-ci doivent pouvoir être

remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone.

Par ailleurs, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De la même manière, quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité délivrante, qui n'est pas liée par ces opinions, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

Enfin, l'appréciation du respect de ces conditions relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité. Le Conseil d'Etat ne peut, à cet égard, sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui 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.

2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet relève d'une des activités énumérées à l'alinéa 2 de l'article D.II.25 précité.

La direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 a émis, le 8 février 2018, un avis défavorable dans lequel elle conclut, dans les termes suivants, que le projet n'est pas compatible avec le voisinage :

« Considérant, en effet, que le noyau commercial (KRÉFEL, MERCEDES, MR BRICOLAGE), situé à proximité immédiate du rond-point N40 - bretelles vers E46/N89, s'organise de façon cohérente, de par ses accès (entrée groupée pour KRÉFEL et MR BRICOLAGE et en vis-à-vis de l'entrée MERCEDES), de par son implantation (orientation des bâtiments, de leur entrée et de leurs vitrines vers le rond-point) et de par sa découpe cadastrale (parcelle en vis-à-vis); que la composition de ce noyau referme déjà à lui seul la partie commerciale tournée vers Recogne; qu'accessoirement, on peut regretter qu'aucun écran végétal n'ait été créé sur la parcelle du concessionnaire automobile, en limite de la parcelle objet de la demande, afin d'appuyer cette fermeture du noyau commercial;

Considérant que le projet tel que présenté crée un adventice sans continuité à ce noyau commercial et qui le prolonge dans la partie résidentielle au lieu de le refermer; qu'en effet, la parcelle 724L, objet de la demande, est plutôt inscrite dans la continuité du bâti résidentiel existant de par son voisin contigu (parcelle 711L, située à l'ouest) et en vis-à-vis (parcelle 672H, située au nord); que l'urbanisation typique résidentielle, existante au-delà des 3 commerces existants, est par ailleurs corroborée par la présence de 3 permis d'urbanisation bordant cette portion de la rue de Libin (N40) (84077-LTS-0080-00/84077-LTS-0025-00 et 84077-LTS-0133-00);

Considérant que le noyau commercial existant (KRËFEL, MERCÉDÈS, MR BRICOLAGE) accueille une clientèle occasionnelle dans un créneau horaire variant de 8h30/10h00 à 18h30/19 h; que le projet, lui, accueille une clientèle plus fréquente et ce dans des horaires plus larges (24/24 h pour la station-service, 6h00 -19h30 pour le shop, 7h -21h pour la station de lavage); que, bien que le demandeur ait pris certaines dispositions afin de diminuer certaines nuisances (station de lavage en fond de parcelle, implantation perpendiculaire des pompes avec système de sens unique afin d'éviter les engorgements de trafic sur la voie publique ...), il n'en reste pas moins que le projet augmentera le trafic automobile et il ne peut être écarté que ce projet provoquera diverses nuisances (bruits, odeurs, vues ...);

Considérant, pour ces motifs, que la station-service et autres objets demandés sur cette parcelle ne sont pas compatibles avec le voisinage;

Considérant que le projet s'établit en limite de mitoyenneté ouest (contigu à la parcelle 711L) en lui présentant un mur aveugle d'une hauteur de ± 5 m sur une longueur de 46,32 m (cf. "élévation façade latérale droite"); que, de par ses caractéristiques (haut, long, aveugle), ce mur provoque une source de nuisances visuelles évidentes pour la parcelle mitoyenne;

Considérant que le logement aménagé à l'étage oblige ses occupants et les visiteurs à emprunter un escalier extérieur de 25 marches (17 + 8) pour y accéder; qu'un tel ouvrage peu sécurisant et soumis aux intempéries ne peut constituer le seul accès à ce logement; que tel est manifestement le cas en l'espèce; que cet escalier, de par sa position proche de la mitoyenneté, nécessite la mise en œuvre d'un pare-vue augmentant alors de 90 cm la hauteur déjà imposante du mur mitoyen précité; que celui-ci atteint un niveau de + 5,90; et de ce fait, accentue la nuisance visuelle en découlant;

Considérant que la création d'un étage (logement au-dessus du shop) augmente également la hauteur du projet, son gabarit et sa volumétrie, et l'impact visuel de celui-ci par rapport à son environnement et au voisin;

Considérant que l'implantation, en limite de propriété, du bâtiment abritant le shop et le logement empêche, *de facto*, la possibilité de création d'un espace tampon entre ces 2 activités voisines (station-service/quartier résidentiel); que la haute haie de thuyas existante sera, par ailleurs, enlevée;

Considérant que l'implantation même du projet, et notamment du bâtiment principal, en limite de mitoyenneté, sur une grande profondeur et sur une grande

hauteur, sans possibilité d'établir une zone tampon, compromet également, en plus de la destination principale de la parcelle objet de la demande, la fonction première de la parcelle voisine mitoyenne qu'est l'habitat rural;

Considérant que la prégnance du projet proposé n'est pas adaptée à la configuration des lieux, voire même s'avère démesurée pour cette parcelle de surface limitée en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant, au vu de la motivation défavorable supra, qu'il est prématuré de juger de la qualité purement architecturale du projet;

Considérant que, tenant compte de ce qui précède, d'un point de vue urbanistique et architectural, il convient d'émettre un avis défavorable à l'égard de l'actuelle demande ».

De la même manière, l'observatoire du commerce a donné, le 6 février 2018, un avis défavorable. S'agissant de l'opportunité générale du projet, il estime ce qui suit :

« Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'observatoire constate que le contexte urbanistique résidentiel se mite progressivement au profit d'installations commerciales. Il estime que l'endroit choisi n'est pas pertinent pour y développer ce type de fonction.

En outre, s'il ressort du formulaire Logic que le projet se situe dans le nodule de Recogne, force est de constater qu'il en est, dans les faits, non intégré. En effet, le nodule en question se développe à l'est de l'autoroute E46, cette dernière constituant une sorte de frontière physique entre le nodule et la zone concernée par la demande. Selon l'observatoire du commerce, le développement commercial ne doit pas se faire de manière éclatée mais rester, à tout le moins actuellement, concentrée à proximité du nodule existant (partie est).

L'observatoire du commerce est, au vu de ces éléments, défavorable en ce qui concerne l'opportunité du projet ».

L'observatoire du commerce considère également, dans les termes suivants, qu'un des critères établis par l'article 44 du décret du 5 février 2015 relatif aux implantations commerciales n'est pas rencontré :

« 2. La protection de l'environnement urbain

- Vérification de l'absence de rupture entre les fonctions urbaines

Le projet se situe dans une zone qui au départ était prévue pour de l'habitat. Des commerces s'y sont progressivement développés. L'observatoire estime que l'adjonction supplémentaire de fonctions commerciales à cet endroit entraînerait une proportion trop importante de commerces par rapport aux bâtiments à vocation résidentielle. Cela va à l'encontre du renforcement physique du nodule commercial de Recogne et met ainsi en péril l'affectation de la zone d'habitat à caractère rural.

L'observatoire du commerce estime que ce sous-critère n'est pas rencontré.

- L'insertion de l'implantation commerciale dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain

Le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. En vertu de l'article D.II. 25 du CoDT, les activités de distribution y sont admises pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. La zone d'habitat à caractère rural concernée (partie ouest de la E46) présente une taille très modeste. L'observatoire remarque la présence de magasins à cet endroit, ce qui lui semble inapproprié. Il considère qu'il ne faut pas accentuer cette situation factuelle au risque de remettre en cause des fonctions principales de la zone (résidence, exploitations agricoles). Il estime, en d'autres termes, que le projet serait de nature à mettre en péril la destination principale de la zone. Les requérants se verraient ceinturés de commerces (KRËFEL, station si elle devait être octroyée, garage automobile) alors que la destination principale de la zone est au départ, la résidence et l'activité agricole. Pour ce qui est de la compatibilité avec le voisinage, l'observatoire du commerce rejoint les arguments développés dans le recours.

L'observatoire relève enfin que le schéma de développement communal de la commune de Libramont préconise d'éviter le développement des implantations commerciales dans les pôles existants. L'observatoire estime que le projet n'est pas en adéquation avec cette recommandation. Dans les faits, le bien n'est pas intégré dans le pôle existant de Recogne; il en est séparé par l'autoroute E46.

L'observatoire du commerce estime, au vu de ces éléments, que ce sous-critère n'est pas rencontré ».

De son côté, l'auteur de l'acte attaqué indique expressément qu'il ne partage pas l'analyse de la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 pour les motifs suivants :

« Considérant que la commission des recours ne partage pas et ne se rallie pas aux motifs et conclusions de la direction juridique des recours et du contentieux (DGO4) sur recours; qu'en effet, non seulement, le bourgmestre de Libramont a déclaré, lors de l'audition, que les exploitants ont développé leur projet avec la commune mais surtout, le fonctionnaire délégué compétent en première instance déclare que :

“ le projet répond aux termes de la fiche d'entretien préalable émis par les services du fonctionnaire délégué en date du 20/10/2014”;

Considérant que dans une logique de continuité des positions administratives adoptées antérieurement, il convient de s'écarter de l'avis de la direction juridique des recours et du contentieux (DGO4) et de suivre l'avis du fonctionnaire délégué en 1^{ère} instance; qu'à ce titre, la commission retient les considérations suivantes;

Considérant que la commission de recours constate que Monsieur et Madame GERARD-BRAHY sont propriétaires du bien cadastré n° 672h; qu'ils habitent en vis-à-vis du projet et non en contiguïté; que les propriétaires des biens contigus au projet (bien n° 711L appartenant à la S.A. ARNEL-IMMO et bien n° 725f appartenant à la S.A. COFIMMO) n'ont émis aucune réclamation sur le projet lors de l'enquête publique;

Considérant que Monsieur et Madame GERARD-BRAHY évoquent la perte de tranquillité et d'intimité; que la décision querellée constate que les règles du Code civil en matière de vue sont respectées par rapport au bien;

Considérant que le projet s'implante entre un garage MERCEDES (à gauche) et une habitation (à droite); que par ailleurs, en face du garage MERCEDES et à côté des requérants, on retrouve un magasin KRÉFEL et un MR BRICOLAGE;

[...]

Considérant que la commission des recours constate que la zone d'habitat à caractère rural n'est pas destinée exclusivement à l'habitat en général au sens du plan de secteur; qu'il en est de même aux sens des objectifs définis au schéma de développement communal pour la zone B.2 "extensions résidentielles villageoises"; que les activités non résidentielles, comme celle du projet, y sont admises et sont nécessaires pour répondre aux besoins en services fondamentaux de la vie quotidienne des citoyens; que cette cohabitation de mixité des fonctions répond à la politique actuelle de l'aménagement du territoire destinée à renforcer la vitalité des quartiers et des villages (cf. objectifs du schéma de développement du territoire);

Considérant que si les activités projetées sont acceptables en zone d'habitat à caractère rural, la commission des recours s'est interrogée sur la compatibilité avec le voisinage et le risque de mise en péril de la destination de la zone;

Considérant que la commission des recours constate que le projet s'implante entre un garage MERCEDES (à gauche) et une habitation (à droite); que par ailleurs, en face du garage MERCEDES et à côté des requérants, on retrouve un magasin KRÉFEL et un MR BRICOLAGE;

Considérant que visuellement, le projet referme effectivement le nodule commercial existant de fait (en vis-à-vis et à gauche du projet); que le projet respecte le relief du sol; que le gabarit et l'emprise au sol du projet sont limités (hauteur d'acrotère de 7 m 50 maximum, superficie au sol réellement construite de 748 m²); que la gamme chromatique des matériaux est similaire aux bâtiments commerciaux et aux habitations riveraines; que les options urbanistiques choisies sont cohérentes avec le contexte existant compte tenu de la localisation du site; que les options architecturales peuvent être estimées comme qualitatives;

[...]

Considérant que d'un point de vue urbanistique, les options urbanistiques et architecturales retenues répondent à la demande des autorités locales; que ce type de construction s'intègre dans le contexte bâti existant (gabarit du projet, couleur et matériaux,...) à savoir des maisons unifamiliales et des commerces (KRÉFEL, garage MERCEDES et MR BRICOLAGE);

Considérant qu'au regard de l'analyse relative à la partie environnement reprise ci-après, la commission de recours conclut que le strict respect des prescriptions en vigueur et des conditions particulières fixées dans la décision querellée telles que modifiées par la présente décision permet de réduire dans une mesure suffisante les inconvénients pouvant résulter de l'exploitation de l'établissement dans la zone concernée; que dès lors le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination de la zone d'habitat à caractère rural et qu'il est compatible avec le voisinage immédiat ».

L'auteur de l'acte attaqué indique également qu'il ne partage pas l'analyse de l'observatoire du commerce pour les motifs suivants :

« Critère II : La protection de l'environnement urbain

Considérant que le critère relatif à la protection de l'environnement urbain est précisé par les deux sous-critères suivants :

- a) la vérification de l'absence de rupture d'équilibre entre les différentes fonctions urbaines, telle qu'elle porterait atteinte au cadre de vie des quartiers existants ou à venir;
- b) l'insertion de l'implantation commerciale, eu égard à sa taille et au type du point de vente dans les projets locaux de développement et dans la dynamique propre du modèle urbain;

Considérant que la vérification de l'absence de rupture d'équilibre est d'éviter des situations de déséquilibre des fonctions urbaines engendrées par un développement trop important de certaines fonctions dans les milieux monofonctionnels adéquats;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC définit l'environnement urbain comme un espace délimité par le quartier statistique au sein duquel est implanté le projet ainsi que les quartiers statistiques situés à vol d'oiseau de moins de 250 mètres du projet;

Considérant que l'observatoire du commerce estime que le projet n'est pas compatible avec le voisinage et qu'il met en péril l'affectation de la zone d'habitat à caractère rural; qu'à cet égard, la commission de recours rappelle que la zone d'habitat à caractère rural n'est pas destinée exclusivement à l'habitat en général au sens du plan de secteur; que la commission des recours s'est interrogée sur la compatibilité avec le voisinage et le risque de mise en péril de la destination de la zone;

Considérant qu'au regard de l'analyse environnementale et urbanistique du projet, la commission de recours a conclu que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination de la zone d'habitat à caractère rural et qu'il est compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant qu'il ressort de la partie urbanistique de la décision développée ci-avant que le projet s'inscrit dans une zone commerciale récente généraliste composée d'un garage MERCEDES, d'un magasin KRÉFEL et d'un magasin MR BRICOLAGE; que le projet s'implante sur la dernière parcelle libre dans la zone d'habitat à caractère rural; que visuellement l'implantation du projet a été conçue afin de refermer le nodule commercial existant de fait; qu'ainsi la zone d'habitat à caractère rural est maintenue dans sa fonction résidentielle à partir du magasin KRÉFEL situé à droite de la voirie en direction de Libin et du présent projet situé à gauche de la voirie en direction de Libin; que la fonction commerciale reste concentrée à proximité des sorties et entrées d'accès à la N89 et orientée vers le pôle existant; que seul le pont qui surplombe la N89 interrompt la zone commerciale;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat courant du projet est en rupture d'équilibre extrême avec les autres fonctions de l'environnement urbain (rural);

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, la partie achat semi-courant lourd du projet est en rupture d'équilibre significative avec les autres fonctions de l'environnement urbain (rural);

Considérant que la présence d'un logement dans le projet proposé assurera une certaine mixité fonctionnelle à cet endroit;

Considérant que l'outil d'aide à la décision LOGIC évalue l'insertion locale de l'implantation commerciale en comparant la taille du projet à la taille du nodule commercial au sein duquel il prend place;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat courant du projet au sein du nodule commercial de Recogne n'est pas déstructurante;

Considérant que, d'après l'outil d'aide à la décision LOGIC, l'insertion de la partie achat semi-courant lourd du projet au sein du nodule commercial de Recogne n'est pas déstructurante;

Considérant dès lors que, la taille du présent projet ne déstructure pas le nodule commercial au sein duquel il prend place;

Considérant que la commission de recours estime par conséquent que le projet ne compromet pas ce sous-critère;

[...]

Considérant en conclusion que le projet respecte globalement les recommandations du SRDC et répond à un besoin; qu'il respecte les recommandations du plan de développement commercial issu du schéma de structure communal de la manière suivante :

- “dissuader les implantations en dehors des pôles existants” : l'implantation fait partie de l'entité commerciale existant au coin ouest du carrefour de Recogne;
- “promouvoir les renforcements des dents creuses” : l'implantation referme la zone commerciale existante et lui donne une meilleure cohérence;
- “renforcer les spécificités des pôles” : le présent projet renforce bien le pôle au sein duquel il s'intègre avec les autres commerces avoisinants comme le garage automobile MERCEDES;
- “promouvoir le développement de l'Horeca” : une petite zone détente du shop permettra aux futurs consommateurs de se sustenter ».

3. En vue de répondre aux avis défavorables émis par la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 et par l'observatoire du commerce quant à la localisation du projet au regard, d'une part, des habitations et des commerces existants et, d'autre part, de l'affectation de la parcelle au plan de secteur, l'auteur de l'acte attaqué insiste principalement sur le fait que l'implantation du projet referme le nodule commercial existant de fait.

Or, comme que cela ressort très clairement des vues et plans déposés par les parties ainsi que des deux avis défavorables précités, le projet se situe précisément en face de l'habitation des parties requérantes et non face au dernier commerce existant de l'autre côté de la voirie. Il s'ensuit que l'auteur de l'acte attaqué n'a pu considérer, sans commettre une erreur de fait, que le projet litigieux allait refermer le « nodule commercial existant en fait (en vis-à-vis et à gauche du projet) ». Contrairement à ce qu'allègue la partie intervenante dans son dernier mémoire, il ne s'agit ni d'une erreur de plume ni d'une erreur d'appréciation. La vue aérienne qu'elle produit permet d'établir que le constat « visuel » opéré par l'auteur de l'acte attaqué selon lequel le projet referme le nodule commercial existant en vis-à-vis et à gauche du projet est erroné puisqu'en vis-à-vis de ce projet, se trouve bien

l'habitation des requérants et non un commerce. Le tracé en pointillé effectué par la partie intervenante sur la prise de vue pour représenter le « nodule commercial de fait » montre que le projet viendra former un appendice à celui-ci au lieu de le refermer.

Fig.3 : extrait de la cartographie WalOnmap



Ainsi, la lecture des motifs de la décision attaquée ne permet pas de comprendre les raisons valables pour lesquelles son auteur s'est départi des avis défavorables justifiés en raison de l'adventice créé par le projet sans continuité avec le noyau commercial existant.

L'erreur dénoncée dans la requête quant à ce que le projet refermerait le nodule commercial existant est établie, alors que ce motif tend également à justifier la compatibilité du projet avec le voisinage.

4. Par ailleurs, en ce qui concerne les caractéristiques architecturales du projet, même si la motivation de l'acte reprend la considération générale selon laquelle « les options urbanistiques choisies sont cohérentes dans le contexte existant compte tenu de la localisation du site », elle n'a pas égard, de manière

concrète, aux caractéristiques des bâtiments résidentiels voisins, notamment en termes de dimensions et de recul, afin d'évaluer la compatibilité avec le voisinage. Les considérations générales émises, principalement quant à la « gamme chromatique des matériaux » laquelle serait similaire aux habitations riveraines, suffisent d'autant moins que cette compatibilité a été mise en cause dans le recours administratif devant la commission de recours et que celle-ci devait donc y répondre de manière appropriée.

5. La première branche du premier moyen, ainsi que le troisième moyen sont fondés dans la mesure de ce qui précède.

V. 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.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros dans chacune des procédures. Il y a lieu de faire droit à leur demande pour un montant total de 840 euros conformément à l'article 67, § 2, du règlement général de procédure.

Les dépens comprenaient le droit de rôle de 200 euros par partie requérante ainsi que la contribution de 20 euros par partie requérante, telle que prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure.

Toutefois, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans le cadre d'un recours en annulation de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne » et de la loi du 26 avril 2017 « réglant l'institution d'un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne en ce qui concerne le Conseil d'État et le Conseil du Contentieux des Étrangers », les mots « par partie requérante » dans l'article 4, § 4, alinéas 1^{er} et 3, de la loi du 19 mars 2017, inséré par l'article 2 de la loi du 26 avril 2017.

Dès lors, en vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de cet arrêt d'annulation, il y a lieu d'ordonner le remboursement des deux contributions indûment perçues en l'espèce.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise, le 14 février 2018, par la commission de recours des implantations commerciales délivrant un permis intégré à la SA Henrion Bertrix pour la construction et l'exploitation d'une station-service avec surface commerciale, d'une station de lavage, d'un logement et d'un captage d'eau, sur un bien situé à Libramont (Recogne), rue de Libin, 3.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 800 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Article 3.

Les deux contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 5 janvier 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux