

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.997 du 28 janvier 2015

A. 201.417/XIII-5972

En cause :

1. **THYBAUT** Raoul,
ayant élu domicile
place Albert Dupont 7
1350 Orp-Jauche,
2. **DE COSTER** Johnny,
3. **FREDERIC** Romain,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la Commune d'Orp-Jauche,
ayant élu domicile chez
Me Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Assesse.

Partie intervenante :

la Société anonyme GHETOBLOC,
ayant élu domicile chez
Mes Manoëlle DE BRAUWERE et
Emilie DUMORTIER, avocats,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 septembre 2011 par Raoul THYBAUT, Johnny DE COSTER et Romain FREDERIC en ce qu'ils demandent l'annulation "de la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 30 mai 2011 autorisant «l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire» sur un bien sis rue de la Station, 70 à 1350 Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301M2 et 301N2 et de la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 28 mars 2011

autorisant la «démolition de deux halls industriels» sur un bien sis rue de la Station, 11 à 1350 Orp-Jauche et cadastré 1^{ère} division - Orp-le-Grand, section B, n° 301M2";

Vu la requête introduite le 2 novembre 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) GHETOBLOC demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 222.374 du 4 février 2013, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 novembre 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes Benoît CAMBIER et Fabien HANS, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me Célia HECQ, loco Me M. BAZIER, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Emilie DUMORTIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 222.374 du 4 février 2013 qui a rouvert les débats; qu'il y a lieu d'ajouter que le 25 juin 2012, le collège communal d'Orp-Jauche a pris une nouvelle décision retirant le permis délivré le 30 mai 2011 (article 1^{er}) et délivrant un nouveau permis d'urbanisme ayant le même objet (articles 2 et suivants);

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen, intitulé "détournement de procédure"; qu'elles font valoir qu'il a été procédé à une subdivision artificielle de deux projets intrinsèquement liés (la démolition de deux hangars, objet du permis du 28 mars 2011, et l'aménagement d'un négoce, objet du permis du 30 mai 2011), ce qui a eu comme conséquence que plusieurs formalités procédurales obligatoires n'ont pas été réalisées;

Considérant qu'à titre préliminaire, et en relation avec le premier moyen, les parties requérantes exposent leur thèse comme suit :

" L'on verra que l'autorité a procédé, de manière irrégulière, à une subdivision de projets qui sont intrinsèquement liés et qui auraient dû faire l'objet d'une analyse globalisée.

1. Tout d'abord, les deux actes attaqués ne concernent, en réalité, qu'un seul projet, à savoir l'aménagement d'un magasin de bricolage et de matériaux de construction au centre de la commune.

La démolition des deux groupes de hangars n'est que le préalable nécessaire à la réalisation de ce projet et ne poursuit pas d'autre objectif que celui-là. En effet, la surface de stockage extérieure et le parking autorisés par le permis du 30 mai 2011 doivent s'implanter à l'endroit où se trouvent les hangars et la démolition de ces hangars a été autorisée par permis du 28 mars 2011 dans ce seul but.

L'on constate d'ailleurs que le bénéficiaire des deux permis est le même et qu'il a procédé simultanément à leur affichage lors du début du chantier qui porte en même temps sur la mise en œuvre de ces deux permis.

Dans le cadre de la procédure en suspension d'extrême urgence, la partie intervenante bénéficiaire des permis attaqués reconnaissait que ces deux permis visent à la réalisation d'un seul projet puisqu'elle relevait que :

«Etant donné que la requérante en intervention est tenue de quitter les lieux où se situe l'actuel négoce avant le mois de décembre 2011, cette dernière a entrepris des démarches afin d'aménager le site des anciennes usines SAINT-HUBERT pour y accueillir le négoce de matériaux.

C'est dans ce contexte qu'elle a introduit une première demande de permis d'urbanisme visant la démolition des deux hangars désaffectés».

Dans le cadre de cette même procédure, le Conseil d'Etat a rendu un arrêt dans lequel il reconnaît explicitement le caractère indissociable des deux projets puisqu'il relève que :

«la destruction des deux halls industriels, autorisée par le premier acte attaqué du 28 mars 2011, paraît servir l'aménagement du négoce de matériaux de construction concerné par la seconde décision entreprise du 30 mai 2011».

Le lien entre ces deux projets résulte donc tant de leur proximité géographique que de leur simultanéité et du fait qu'ils sont interdépendants";

Considérant qu'elles font également valoir que "le projet autorisé par les deux permis attaqués constitue un des éléments d'un projet encore plus global de «remembrement urbain» au centre de la commune d'Orp-Jauche";

Considérant que les parties requérantes soulignent ce qui suit à propos des deux actes attaqués :

" Comme expliqué ci-avant (cf. supra : II), le permis d'urbanisme du 28 mars 2011 et le permis d'urbanisme du 30 mai 2011 constituent en réalité un seul projet dans la mesure où ils sont indissociables, par leur unité géographique, temporelle et par leur interdépendance.

La mise en œuvre du permis du 30 mai 2011 ne pourrait pas s'envisager sans la démolition préalable des hangars autorisée par le permis du 28 mars 2011.

L'intention du promoteur est de mettre en œuvre ces deux permis concomitamment, raison pour laquelle lors du début du chantier, il a procédé à l'affichage simultané des deux avis d'obtention des permis d'urbanisme.

Dès lors, étant donné que ces deux projets sont intrinsèquement liés, l'illégalité du permis du 30 mai 2011 doit conduire à constater l'illégalité du permis du 28 mars 2011, raison pour laquelle ces deux permis sont attaqués dans un seul et même recours.

C'est ce qu'a reconnu le Conseil d'Etat dans son arrêt du 24 août 2011 relatif à la demande de suspension d'extrême urgence des permis attaqués :

« à l'issue d'un examen *prima facie* des éléments de la cause, une telle connexité semble se présenter en l'espèce; qu'en effet, la destruction des deux halls industriels, autorisée par le premier acte attaqué du 28 mars 2011, paraît servir l'aménagement du négoce de matériaux de construction concerné par la seconde décision entreprise du 30 mai 2011; que la requête est recevable à l'égard des deux actes concernés»";

Considérant que le premier moyen est pris de la violation de :

- " - La directive 85/337/CE du Conseil des Communautés européennes du 27 juin 1985 «concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement», notamment de ses articles 1^{er} à 5, 8 et 12;
- La Convention d'Aarhus du 25 juin 1998 «sur l'accès à l'information, la participation du public au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement», notamment de ses articles 6 à 8;
- La Constitution, notamment, ses articles 33 et 159;
- Le CWATUP, notamment ses articles 1^{er}, 4, 107, 124, 125, 129 à 129quater et 330;
- Le livre I^{er} du Code wallon de l'environnement, notamment de ses articles D.66 à D.68;
- Le Code wallon de la démocratie locale et de la décentralisation, notamment ses articles L.1222-30 et L.1223-1;

- La loi sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment ses articles 2 et 3;
- Les principes généraux du droit, notamment le principe de l'autonomie des communes, celui de précaution et celui de «standstill»;

De l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

En ce que les deux permis attaqués autorisent un seul et unique projet qui s'inscrit lui-même dans le cadre d'un projet encore plus global de périmètre de remembrement urbain (cf. supra : II).

Et en ce que le second acte attaqué porte sur la création d'une nouvelle voirie.

Alors que la partie adverse ne pouvait pas saucissonner des projets intrinsèquement liés en vue de faire échapper les permis attaqués à plusieurs formalités obligatoires";

Considérant que, dans une première branche, les parties requérantes critiquent l'absence d'avis du fonctionnaire délégué lors de la délivrance du permis du 30 mai 2011 en ces termes :

" Alors qu'en subdivisant le projet de démolition de deux groupes de hangars (permis du 28 mars 2011) et le projet d'aménagement d'une surface commerciale, l'autorité a cherché à faire échapper le permis du 30 mai 2011 à l'avis du fonctionnaire délégué, ce qu'elle ne pouvait pas faire (violation de l'article 107 du CWATUP);

Qu'en effet, dans le cadre de la délivrance du permis du 28 mars 2011, l'autorité n'a pas manqué de consulter le fonctionnaire délégué mais s'est abstenue de le faire dans le cadre du permis litigieux [du 30 mai 2011];

Qu'il est certain que ces deux projets sont indissociables puisque la démolition des hangars visés par le permis du 28 mars 2011 vise exclusivement à permettre l'implantation de la zone de stockage prévue dans le permis du 30 mai 2011;

Que l'autorité était, dès lors, tenue de soumettre le projet dans son ensemble à l'avis du fonctionnaire délégué et qu'elle a donc violé l'article 107 du CWATUP.

Et alors que, en toute hypothèse, le projet autorisé par le permis du 30 mai 2011 concerne la réaffectation d'un hangar industriel en un magasin;

Que, contrairement à ce que prétend l'autorité communale aucune des hypothèses de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3 du CWATUP au sujet des dispenses d'avis du fonctionnaire délégué n'est applicable à une telle autorisation, en telle sorte qu'il y avait lieu de consulter le fonctionnaire délégué à propos du projet litigieux, ce qui n'a pas été fait (violation de l'article 107 du CWATUP);

Qu'il en résulte également que le permis du 30 mai 2011 viole la loi sur la motivation formelle puisque l'on ne pouvait pas s'autoriser de l'article 107 du CWATUP pour se dispenser de la consultation du fonctionnaire délégué";

Considérant que, dans une deuxième branche, les parties requérantes reprochent à la partie adverse de n'avoir pas exigé une évaluation globale des incidences des deux projets en ces termes :

" Alors qu'il ressort du prescrit de la directive 85/337/CE et des articles D.66 et suivants du Code de l'environnement qu'une étude d'incidences est requise pour tout projet qui risque de présenter des incidences notables sur l'environnement;

Que, pour évaluer le risque d'incidences notables sur l'environnement, l'autorité est tenue de prendre en compte les incidences globales d'un projet sur l'environnement, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce (violation de la directive 85/337/CE, des articles D.66 et D.68 du Livre 1^{er} du Code wallon de l'environnement et de l'article 124 du CWATUP);

Que, ce faisant, l'autorité n'a pas été en mesure d'apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement du territoire et viole également l'article 1^{er} du CWATUP;

Que l'autorité a elle-même reconnu la nécessité de procéder à une étude d'incidences qui tienne compte des incidences globales des projets économiquement liés puisqu'elle a fait procéder à une étude d'incidences dans le cadre de l'élaboration du PRU en cours d'adoption;

Que cette étude d'incidences n'est cependant pas pertinente par rapport au projet litigieux puisque les permis attaqués autorisent un projet qui n'est pas conforme au projet d'urbanisme examiné dans le cadre de cette étude d'incidences;

Que, dès lors, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse dans le permis du 30 mai 2011, le projet litigieux est susceptible de causer des incidences notables sur l'environnement et devait conduire à l'autorité à exiger la réalisation d'une étude d'incidences préalablement à la délivrance du permis;

Et alors que les notices d'évaluation des incidences qui ont été réalisées sont incomplètes, voire trompeuses en ce qu'elles induisent l'autorité en erreur sur la nature réelle du projet et sur le fait que les deux projets exposés n'en constituent, en réalité, qu'un seul";

Considérant qu'en réponse la partie adverse écrit ce qui suit :

" A. Quant à la première branche

La partie trouve pour le moins dérangeant que les requérants soutiennent qu'elle a sciemment scindé en deux procédures distinctes les travaux de démolition de deux halls industriels et d'aménagement d'un magasin de matériaux de construction.

Outre qu'ils n'avancent aucun élément à l'appui de leur thèse, force est de constater que tel n'a pas été le cas.

En effet, la S.A. GHETOBLOC a dans un premier temps sollicité un simple permis de démolir car, à la base la réalisation de son projet ne nécessitait pas plus.

Pour rappel, le magasin s'implante sur une parcelle où existent déjà des bâtiments qui sont réaménagés et réutilisés pour les besoins du projet. Ces travaux ne sont pas soumis à permis par l'article 84 du CWATUP.

Toutefois, le projet de la S.A. GHETOBLOC a évolué après qu'ait été déposée la demande de permis de démolir.

Lors d'un contact avec les services de Monsieur le Fonctionnaire délégué, il lui a été confirmé que la nouvelle version de son projet de réaménagement du site des

usines SAINT-HUBERT imposait l'obtention d'un permis d'urbanisme (notamment la clôture en gabions).

Dans ce contexte de fait précis, la S.A. GHETOBLOC a déposé une deuxième demande de permis d'urbanisme ayant pour objet :

- Le placement d'une clôture en gabions
- Le placement de loges en béton à emboîter pour les agrégats
- La pose de dalles de sol en éléments préfabriqués de 2 mètres sur 2 mètres et déposée sur sable
- La pose de dalle de gazon pour aménager un parking
- La pose d'un totem publicitaire autostable en trépied démontable et ne demandant pas de fondations profondes
- Le réasphaltage des zones d'accès existantes

Il ressort manifestement de tout ceci que le projet n'a pas volontairement été scindé, loin de là.

Par ailleurs, l'article 107, § 1^{er} du CWATUPE dispose que :

« (...) »

Le permis est délivré sans avis préalable du fonctionnaire délégué :

- 1° soit lorsque les actes et travaux à réaliser sont visés à l'article 84, § 1^{er}, 2°, 6°, 10° à 13°;
- 2° soit dans les cas qui suivent :

- a) transformer une construction existante pour autant que son emprise au sol soit au maximum doublée;
- b) construire ou reconstruire un volume annexe ou placer une installation, même en matériaux non durables, isolée, non destinée à l'habitation et qui forme une unité fonctionnelle avec une construction ou un ensemble de constructions existantes pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée;
- c) réaliser, aux abords d'une construction ou d'une installation dûment autorisée, des actes et travaux d'aménagement au sol tels que les chemins, les aires de stationnement en plein air, les modifications mineures du relief du sol, les étangs, les piscines non couvertes, les terrains de sport non couverts, les murs de clôture ou de soutènement ainsi qu'y placer des citernes ou des clôtures;
- d) placer un ou plusieurs modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier dont la source d'énergie est renouvelable;
- e) lorsque les actes et travaux, en raison de leur nature ou de leur impact, figurent dans une liste arrêtée par le Gouvernement. Le jour même de l'envoi du permis au demandeur, le collège communal transmet le permis avec le dossier au fonctionnaire délégué par envoi». [...]

A la lecture de cette disposition, il apparaît clairement que de toute façon, le réaménagement du site ne nécessitait pas d'avis du fonctionnaire délégué. Il n'y avait donc aucun intérêt à saucissonner le projet.

En toute hypothèse, le raisonnement des requérants n'a pas beaucoup de sens puisque la demanderesse de permis a rencontré les services du fonctionnaire délégué pour leur présenter son projet avant d'introduire sa demande. De même, le permis du 30 mai 2011 a été notifié au fonctionnaire délégué qui n'a pas jugé opportun de former un recours contre cette autorisation.

La première branche n'est donc pas fondée.

B. Quant à la deuxième branche

Ainsi que la partie adverse a déjà pu l'exposer plus haut, la démolition de deux halls industriels et le réaménagement des usines SAINT-HUBERT n'ont rien avoir avec le projet de PRU.

Il n'était donc pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences.

Pour le surplus, l'acte attaqué expose clairement les motifs pour lesquels une telle étude n'était pas nécessaire en l'espèce.

Enfin, force est de constater qu'une fois encore les requérants confondent le projet de PRU et les projets autorisés par les actes attaqués.

A titre d'exemple, le commerce autorisé n'occupera pas une superficie au sol de 21.000 m², mais de 2.500 m² ... De toute évidence, les requérants font flèche de tout bois et opèrent une confusion entre un projet de PRU et le déplacement du BIGMAT autorisé par le premier acte attaqué.

Dans ces circonstances, les notices versées au dossier sont complètes et éclairantes";

Considérant que la partie intervenante expose ce qui suit à propos des deux premières branches du moyen :

" Première branche : absence d'avis du fonctionnaire délégué

1. Rappel de la position des requérants

34.- Les requérants reprochent à la partie adverse de n'avoir pas soumis «le projet dans son ensemble» à l'avis du fonctionnaire délégué, de sorte que la partie adverse a donc violé l'article 107 du CWATUPE.

Les requérants estiment, par ailleurs, que le permis d'urbanisme du 30 mai 2011 nécessitait l'avis du fonctionnaire délégué.

2. Réponse de la requérante en intervention

35.- A titre liminaire, il convient d'exposer la raison pour laquelle la S.A. GHETOBLOC a été amenée à introduire deux permis d'urbanisme distincts.

36.- Etant donné que la S.A. GHETOBLOC était tenue de quitter avant le mois de décembre 2011 le hangar situé au n° 11, rue de la Station, cette dernière a entrepris des démarches afin d'aménager le site des anciennes usines SAINT-HUBERT pour y accueillir le négoce de matériaux.

37.- C'est dans ce contexte qu'elle a introduit une première demande de permis d'urbanisme visant la démolition des deux hangars désaffectés. En effet, ceux-ci constituaient un danger réel tant leur stabilité était chancelante.

38.- A la demande des voisins et de la commune, et consciente des potentielles nuisances visuelles que pourraient engendrer le négoce de matériaux à cet endroit, la requérante en intervention a décidé de poser une clôture pour dissimuler l'activité du nouveau négoce.

39.- Or, sur base d'une discussion au service de l'urbanisme de la commune, il ressort que la pose d'une clôture était soumise à permis. C'est également ce qu'à recommandé le fonctionnaire délégué (pièce n° 6).

40.- Afin d'éviter toute discussion, la S.A. GHETOBLOC a cru bon d'introduire un permis visant à la fois la pose de ces clôtures mais également le dépôt extérieur de matériaux, la pose d'un totem publicitaire, etc.

41.- Dès lors, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la volonté de la S.A. GHETOBLOC n'a jamais été d'introduire ces deux permis dans le seul but d'échapper aux formalités administratives, en ce compris à l'avis du fonctionnaire délégué.

42.- En tout état de cause, pour ce qui regarde le premier permis attaqué, l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en application de l'article 107, § 2 du CWATUPE.

A cet égard, le fonctionnaire a remis un avis favorable au projet présenté.

43.- Pour ce qui concerne l'absence d'avis du fonctionnaire délégué quant au second permis attaqué celui-ci est autorisé par l'article 107 du CWATUPE.

[...]

45.- Cette position est, par ailleurs, confirmée par le fonctionnaire délégué lui-même dans son courrier électronique du 24 février 2011 adressé à Madame d'HEUR (responsable du service de l'urbanisme à la commune d'Orp-Jauche) (pièce n° 6). Le courrier électronique est rédigé de la manière suivante :

«Madame,

Nous avons rencontré ce matin l'avocat d'OULTREMONT, sa collaboratrice et le représentant de BIGMAT.

Quant à l'exigence de permis pour la clôture et l'usage habituel du terrain pour le dépôt de matériaux, après interrogation du service juridique de Namur, je confirme qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour ces deux objets. Le projet n'est pas dérogatoire à la zone industrielle du plan de secteur; une enquête publique n'est pas obligatoire.

Quant au permis, il est délivré par le Collège (article 107).

Je vous invite à le délivrer pour une période limitée (trois ans) et à demander une remise en état des lieux à la fin de ce délai (ou un réaménagement conforme à ce que prévoira le futur PRU lorsqu'il sera entré en vigueur).

Je me tiens à votre disposition si nécessaire.

Bien à vous.

C. Delandmeter»

46.- Dans leur requête en annulation, les requérants estiment que «tout d'abord ce courriel ne constitue pas un avis et le fonctionnaire délégué n'a pas été à même de se prononcer en pleine et entière connaissance de cause sur le projet (...)». Les requérants considèrent donc que cet avis était pourtant requis pour plusieurs motifs.

47.- Or, cette justification ne résiste pas à l'analyse. En effet,

- le fonctionnaire délégué a été parfaitement informé sur le fait que la S.A. GHETOBLOC sollicitait le second permis d'urbanisme dans le but de transférer ses activités de négoce dans les anciennes usines SAINT-HUBERT. En effet, le courrier électronique du fonctionnaire délégué indique précisément que, selon lui, le stockage extérieur de matériaux nécessite un permis d'urbanisme.
- les actes et travaux visés par la deuxième demande de permis d'urbanisme, à savoir «l'aménagement d'un négoce de matériaux et de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges à l'agréats et la pose d'un totem publicitaire», ne nécessitaient pas l'avis du fonctionnaire délégué et ce, conformément à l'article 107 du CWATUPE. Il est donc inexact de soutenir que «la subdivision des deux projets n'a pas d'autre but que de faire échapper la construction du nouveau magasin BIGMAT à l'avis du fonctionnaire délégué».
- l'extrait de l'avis du fonctionnaire délégué que les requérants citent dans leur recours est également sans pertinence dans la mesure où cet avis a été remis dans le cadre d'un tout autre projet, à savoir, la réhabilitation du centre d'Orp-le-Petit par l'élaboration du PRU I, qui rappelons-le, a été annulé par votre Conseil le 3 juin 2010.

48.- Dans ces circonstances, c'est à bon droit que la partie adverse n'a pas sollicité l'avis du fonctionnaire délégué étant donné que les actes et travaux projetés (pose de clôture, stockage extérieur de matériaux, pose d'un totem publicitaire, etc.) en sont dispensés conformément à l'article 107 du CWATUPE.

Deuxième branche : étude d'évaluation des incidences

1. Rappel de la position des requérants

49.- Les requérants considèrent que les actes attaqués ne seraient pas motivés quant au bon aménagement des lieux et qu'une étude d'incidences sur l'environnement aurait dû être réalisée dans le cadre des demandes des permis attaqués.

50.- Les requérants soutiennent également que les notices d'évaluation des incidences sur l'environnement sont incomplètes, voire trompeuses en ce qu'elles induisent l'autorité en erreur sur la nature réelle du projet et sur le fait que les deux projets exposés n'en constituent, en réalité, qu'un seul.

2. Réponse de la requérante en intervention

51.- Une fois encore, les requérants fondent leur argumentation sur le projet de PRU initié par la commune d'Orp-Jauche.

52.- Comme il a été dit dans les lignes qui précèdent, les actes litigieux sont totalement distincts du projet de PRU initié par la commune d'Orp-Jauche à cet endroit. En effet, il suffit d'avoir égard aux demandes de permis sollicitées et autorisations accordées pour se rendre compte de l'erreur volontaire des requérants.

53.- Votre Conseil a, par ailleurs, confirmé cette position en précisant dans son arrêt n° 214.854 du 24 août 2011 que :

« L'existence des risques de préjudices allégués ne peut être appréciée qu'au regard de l'exécution des actes attaqués et non du projet de périmètre de remembrement urbain (PRU) qui n'a pas été adopté et qui n'est donc pas entrepris».

54.- En tout état de cause, le déménagement du négoce de 122 m ne nécessite pas d'étude d'incidences préalable.

55.- Ensuite, les notices d'évaluation des incidences contenues dans les deux demandes de permis étaient tout à fait complètes et n'ont aucunement induit la partie adverse en erreur.

56.- En effet, et contrairement à ce que soutiennent les requérants, le négoce de matériaux ne sera pas plus important que celui qui était situé au n° 11 de la rue de la Station. Pour étayer leur thèse, les requérants fondent, une fois encore, leur argumentation (problématique de la mobilité, nuisances sonores) sur des avis et considérations relatives à un tout autre projet dont l'objet est totalement distinct du transfert du négoce dans la mesure où ces considérations avaient été émises, à l'époque (janvier 2008), sur une opération de réhabilitation du centre d'Orp-le-Petit par la construction de nouveaux logements, commerces, etc. A toute fin utile, il est piquant de souligner que ces considérations sont aujourd'hui obsolètes puisque ce projet de réaffectation (PRU I) du centre d'Orp-le-Petit a totalement été revu dans le cadre de l'élaboration du second PRU en cours d'approbation";

Considérant qu'en réplique, les requérants estiment que l'intervenante savait dès le début quel était son projet qui consistait d'une part en la démolition sur la parcelle B, n° 301m2 des deux hangars et d'autre part en l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur la même parcelle B, n° 301m2 et sur la parcelle voisine 301n2 qui se situe entre la parcelle B, n° 301m2 et la rue de la Station; qu'ils estiment qu'il y a une unité fonctionnelle entre les deux "projets" ayant donné lieu aux deux permis attaqués;

Considérant que les parties requérantes ajoutent ce qui suit :

- " 2. La partie intervenante s'autorise d'un courriel du 24 février 2011 qui, selon elle, émanerait du fonctionnaire délégué et affirme que c'est sur la base de cette information qu'elle aurait appris qu'un permis d'urbanisme était nécessaire «pour la clôture et l'usage habituel du terrain pour le dépôt de matériaux».
- a. Il est permis de se demander pourquoi le demandeur de permis estimait nécessaire d'interroger le fonctionnaire délégué à ce sujet alors que c'est la commune qui est compétente pour délivrer le permis d'urbanisme litigieux.
- b. Les parties adverse et intervenante peuvent d'autant moins prétendre qu'elles ignoraient la nécessité de ce permis d'urbanisme dans la mesure où le courriel précité adressé à la commune est antérieur à la délivrance du permis de démolir du 28 mars 2011.

La partie adverse ne pouvait donc pas ignorer la nécessité d'un permis d'urbanisme pour la réalisation du projet litigieux mais elle a pourtant adopté l'acte attaqué du 28 mars 2011.

La société GHETOBLOC disposait, au moins, des mêmes informations puisqu'il ressort du contenu de ce courriel que la partie intervenante et son conseil auraient eu une réunion avec un fonctionnaire le 24 février 2011 et ce dernier leur a confirmé la nécessité d'obtenir un permis d'urbanisme pour le projet litigieux.

Au surplus, s'il est confirmé par ce courriel qu'un permis est nécessaire pour la seule pose d'une clôture, c'est dire que, pour le reste du projet, un permis d'urbanisme s'imposait d'évidence!

Il ressort de ce qui précède que la prétendue ignorance de la nécessité d'un permis d'urbanisme pour l'implantation du magasin BIGMAT dans les hangars industriels est totalement invraisemblable et, de toute façon, irrelevante.

§ 2 - Quant aux prétendus amalgames dans le chef des parties requérantes

Article 1^{er} - Unité fonctionnelle entre les permis attaqués

1. On a vu ci-avant (§ 1^{er}) que c'est à tort que les parties adverse et intervenante prétendent qu'elles ignoraient qu'un permis d'urbanisme était nécessaire pour la réalisation du projet litigieux.

C'est donc à tort qu'elles s'autorisent de cette prétendue ignorance pour justifier le fait que deux projets présentant une unité fonctionnelle aient fait l'objet de deux permis distincts.

Mieux encore, si cette erreur était avérée, elle ne ferait que confirmer l'illégalité de la procédure suivie!

2. En outre, la partie intervenante relève que l'autorisation de démolir serait uniquement justifiée par le fait qu'«une partie des anciennes usines [...] était totalement délabrée et [...] menaçait de s'effondrer» ou encore que les hangars démolis «constituaient un danger réel tant leur stabilité était chancelante».

Aucune pièce ne démontre ce prétendu danger et le contenu du permis de démolir ne vise pas le fait qu'il serait octroyé pour ce motif.

Au contraire, il est explicitement mentionné dans la motivation du permis que cette démolition est «nécessaire pour améliorer la praticabilité des lieux». Cela signifie que la commune savait pertinemment que le permis de démolir servait à faciliter la réalisation du projet d'aménagement d'un magasin avec zone extérieure de stockage.

Ce prétendu danger est d'autant moins probable que les hangars utilisés pour y aménager le commerce ont été construits au même moment et dans les mêmes matériaux que les hangars prétendument «chancelants».

3. En toute hypothèse, même à supposer que les parties adverse et intervenante ignoraient la nécessité d'un permis d'urbanisme pour la réalisation du projet - quod non -, cela ne permet pas d'infirmier le fait qu'il y a eu subdivision de deux projets formant une unité fonctionnelle.

L'unité fonctionnelle des deux projets a été explicitement reconnue par le Conseil d'Etat lorsqu'il s'est prononcé sur la procédure en suspension d'extrême urgence puisque son arrêt du 24 août 2011 énonce que :

« la destruction des deux halls industriels autorisée par le premier acte attaqué du 28 mars 2011, paraît servir l'aménagement du négoce de matériaux de construction concerné par la seconde décision entreprise du 30 mai 2011».

Cette subdivision des deux projets a entraîné l'autorité en erreur et a faussé la procédure, ce qui ressort de plusieurs moyens invoqués par les requérants.

Article 2 - Unité fonctionnelle entre le projet litigieux et le projet de PRU

En ce qui concerne les procédures de PRU visant la même zone et comportant un projet d'urbanisme qui comprend, notamment, l'implantation d'un magasin BIGMAT aux caractéristiques très similaires, voire identiques au projet litigieux, les parties adverse et intervenante invoquent le caractère distinct de ces procédures par rapport aux permis attaqués.

La partie adverse se contente de relever que le fait qu'un projet de PRU soit en cours d'adoption n'empêche pas la délivrance préalable de permis d'urbanisme au sein de ce périmètre.

La partie intervenante soutient qu'un amalgame serait opéré entre les procédures «PRU I et PRU II». Elle affirme ensuite qu'«une confusion volontaire des requérants est d'indiquer que la S.A. GHETOLOC est à l'initiative du PRU I et du PRU II».

1. Force est de constater que les parties adverse et intervenante n'apportent aucun argument de nature à démontrer l'absence d'une unité fonctionnelle entre les projets susmentionnés.
- a. Contrairement à ce que prétendent les parties adverse et intervenante, aucun amalgame n'est opéré par les requérants au sujet des procédures de PRU. Si ces derniers font état de deux procédures d'adoption d'un PRU I et d'un PRU II, c'est parce que les projets d'urbanisme présentés dans le cadre de ces deux procédures comprennent, en élément principal (mais non exclusif), la création d'un magasin BIGMAT aux caractéristiques identiques au projet attaqué.

- 1° La procédure d'adoption du PRU I a donné lieu à un arrêté ministériel du 27 avril 2009 qui a été annulé par un arrêt du Conseil d'Etat du 3 juin 2010.

Le projet d'urbanisme qui était présenté dans le cadre de l'adoption de ce «PRU I» comprenait, sur une partie importante de la surface du périmètre, le projet de réaménager les hangars SAINT-HUBERT en un magasin BIGMAT. Or, les plans présentés pour illustrer le «projet d'urbanisme» du PRU montrent que le réaménagement en un magasin BIGMAT est totalement identique au projet litigieux (cf. annexe : plans du projet d'urbanisme PRU I).

- 2° La procédure d'adoption du «PRU II» fait suite à l'arrêt d'annulation du premier PRU et est toujours en cours à l'heure actuelle.

Le projet d'urbanisme présenté dans le cadre de cette procédure comprend, à nouveau, un projet de réaménagement des hangars SAINT-HUBERT en un magasin BIGMAT. Celui-ci diffère cependant de celui envisagé dans le cadre du premier PRU puisqu'il prévoit, notamment, l'aménagement de la zone de stockage extérieur de l'autre côté des hangars SAINT-HUBERT afin de limiter les nuisances pour les habitations environnantes (voir annexes).

Les requérants font mention du projet de PRU en cours d'élaboration (PRU II) car il est clair, notamment au vu de l'historique d'adoption de ce PRU (cf. requête en annulation, pp. 11 à 14), que le projet litigieux forme une unité fonctionnelle avec le projet d'urbanisme présenté dans le cadre de ce PRU. Il est même établi que «le point de départ du projet est lié au maintien de la fonction BIGMAT dans le centre d'Orp».

En outre, l'exposé des évolutions des projets d'urbanisme (PRU I, PRU II et actes attaqués) démontre qu'un retour en arrière est opéré alors que le projet d'urbanisme du «PRU II» a été modifié afin que l'implantation du BIGMAT

cause des nuisances moins importantes pour les riverains (cf. infra : III, § 3).

La référence à ces projets de PRU ne vise donc nullement à créer une confusion mais, au contraire, à démontrer qu'une subdivision artificielle des projets a été opérée afin de faciliter l'implantation du magasin BIGMAT en court-circuitant la procédure de PRU en cours d'élaboration.

- b. La meilleure preuve de l'unité fonctionnelle entre le projet litigieux et le PRU est que l'autorité a jugé nécessaire de limiter la durée du permis du 30 mai 2011 afin de permettre ultérieurement de rendre le projet conforme au PRU.
- c. L'on relèvera au surplus que si la société GHETOBLOC n'est pas l'initiateur officiel de la procédure d'adoption de PRU, c'est uniquement parce que la réglementation impose que cette initiative émane du conseil communal, ce qui avait d'ailleurs été expressément relevé par le Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 juin 2010. Il ressort cependant de l'examen de la procédure que c'est l'exploitant des magasins BIGMAT qui est l'initiateur réel de la procédure (cf. requête en annulation, p. 12).

En outre, on constate qu'à de nombreuses reprises, il y est fait référence à la société BODYMAT (cf. données de la cause) qui n'est autre que la société mère de la S.A. GHETOBLOC, demandeur des permis attaqués";

Considérant que dans leur dernier mémoire, les parties requérantes font valoir les observations suivantes :

" § 1 - Le permis du 28 mars 2011 est indissociable du permis du 30 mai 2011

C'est à tort que l'Auditorat considère que l'autorisation de démolir deux hangars ne serait pas intrinsèquement liée au permis du 30 mai 2011 qui autorise la construction de nouveaux hangars sur le même site.

Pour en arriver à ce raisonnement, l'Auditorat s'appuie sur un arrêt n° 222.557 du 19 février 2013 qui a été rendu à propos du même permis d'urbanisme du 28 mars 2011 et qui énonce ce qui suit :

« Considérant qu'en l'espèce, la démolition des deux hangars industriels, autorisée par l'acte présentement attaqué, ne constitue pas, avec l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire, un projet unique qui doit faire l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement; qu'en effet, ces deux projets ne sont pas caractérisés par une interdépendance fonctionnelle telle que la réalisation de l'un n'a de pertinence que si l'autre est également réalisé».

- 1. Il s'avère que l'arrêt du Conseil d'Etat précité a été rendu dans le cadre d'une autre procédure lors de laquelle il n'est pas établi que le Conseil d'Etat disposait de tous les éléments de fait pour apprécier le lien d'interdépendance fonctionnelle entre les deux projets (cf. infra : a. à c.).

En outre, l'arrêt précité est un arrêt de rejet. La doctrine et la jurisprudence considèrent que les arrêts de rejet du Conseil d'Etat n'ont aucune autorité de chose jugée, même entre les parties et pour ce qui a été déjà tranché (voir sur la question : C.E., n° 37.409, 2/7/1991; Cass., 21 avril 1988, R.C.J.B., 1990, pp. 402 et ss; Bruxelles, 03/02/1994, J.L.M.B., pg. 1501; Bruxelles, 26/09/1995, Entreprise et le Droit, 1996, pp. 116 et ss.).

Les éléments de fait sur lesquels le Conseil d'Etat semble s'être appuyé pour rendre son arrêt du 19 février 2013 ne sont pas identiques à ceux exposés par les requérants dans le cadre de la présente affaire et ne font, en tout cas, pas référence aux éléments suivants :

- a. En l'espèce, la partie intervenante a produit (cf. pièce n° 8 du dossier de la partie intervenante) un courriel du 24 février 2011 émanant du fonctionnaire délégué duquel il ressort clairement qu'avant même la délivrance du permis de démolir, la partie intervenante avait l'intention de solliciter un permis d'urbanisme pour la construction de son magasin BIGMAT et de la zone de stockage.

Ce courriel étant adressé à la commune, cette dernière ne pouvait pas ignorer l'intention du promoteur de développer un projet de construction à l'endroit précis où étaient implantés les hangars à démolir. Elle ne pouvait donc pas délivrer le permis litigieux sans avoir préalablement exigé que soient jointes les demandes relatives à la démolition et à la reconstruction.

- b. Dans le cadre de la présente affaire, la partie intervenante a expressément admis le caractère indissociable des deux projets puisque dans le cadre de la procédure en suspension d'extrême urgence, elle énonçait ce qui suit :

« Etant donné que la requérante en intervention est tenue de quitter les lieux où se situe l'actuel négoce avant le mois de décembre 2011, cette dernière a entrepris des démarches afin d'aménager le site des anciennes usines SAINT-HUBERT pour y accueillir le négoce de matériaux.

C'est dans ce contexte qu'elle a introduit une première demande de permis d'urbanisme visant la démolition des deux hangars désaffectés».

- c. On observe également que la partie intervenante a pris soin d'attendre l'obtention du permis d'urbanisme pour la construction de son magasin avant d'entreprendre la démolition des hangars litigieux, ce qui démontre qu'il n'y avait aucune urgence à procéder à cette démolition qui ne trouvait son sens et sa raison d'être que si elle était mise en œuvre en même temps que le permis relatif à la reconstruction.

2. Dans le cadre de la procédure ayant mené à l'arrêt précité du Conseil d'Etat du 19 février 2013, le Conseil d'Etat n'a été amené à se prononcer que sur un moyen unique tiré d'irrégularités relatives à la procédure d'évaluation des incidences.

- a. C'est dans le cadre de ce contexte que le Conseil d'Etat a été amené à examiner si, au regard de la réglementation relative à l'évaluation des incidences, la partie intervenante aurait subdivisé artificiellement un projet en deux évaluations distinctes des incidences sur l'environnement.

Dans ce cadre spécifique, le Conseil d'Etat a pu considérer que le promoteur n'a pas eu l'intention de subdiviser artificiellement son projet afin de le faire échapper à la réalisation d'une étude des incidences sur l'environnement. En effet, dans un tel cadre, il paraît logique que le projet relatif à la démolition de hangars n'augmentera pas les incidences du projet au point de créer un risque d'incidences notables sur l'environnement. C'est ce que relève le Conseil d'Etat dans son arrêt précité dans lequel il considère que le permis litigieux concerne «un projet portant sur la démolition de deux halls industriels qui exclut, en général par nature, toute influence notable sur l'environnement».

Par conséquent, il peut être admis, dans le cadre de l'examen de ce moyen, que l'obtention de deux permis distincts n'ait pas porté atteinte à la régularité de la

procédure d'évaluation des incidences puisque l'incidence des projets de démolition et de reconstruction se succèdent dans le temps, sans se cumuler.

- b. En revanche, dans le cadre de l'arrêt précité du Conseil d'Etat du 19 février 2013, le Conseil d'Etat n'a pas été amené à examiner le moyen soulevé par les requérants concernant le détournement de procédure en vue d'éviter une consultation obligatoire du fonctionnaire délégué. L'Auditorat n'a pas davantage procédé à cet examen.

Le demandeur de permis savait qu'il s'exposait à un refus de permis si son projet était soumis à l'avis conforme (et obligatoire) du fonctionnaire délégué. Il a donc extrait de son projet la partie relative à la démolition des hangars qui a été, seule, soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

Ce détournement de procédure résulte d'une position qui avait été très clairement exprimée par le fonctionnaire délégué au sujet du même projet proposé dans le cadre de la procédure d'adoption d'un PRU sur cette zone. Dans ce contexte, le fonctionnaire délégué avait exprimé que le magasin BIGMAT «n'a sa place ni à cet endroit, ni en zone d'habitat» (cf. pp. 18 et suivantes de la requête en annulation). Le demandeur de permis a ainsi cherché à faire échapper la partie relative à la reconstruction d'un magasin BIGMAT à la nécessité d'un avis conforme du fonctionnaire délégué, croyant qu'il pouvait se contenter de consulter le fonctionnaire délégué sur la partie relative à la démolition des hangars.

Dans un tel cas, l'autorité doit faire en sorte que les règles de procédures qui s'appliqueraient au projet global soient respectées et elle doit donc regrouper les deux demandes de permis.

La partie intervenante avait, depuis le départ, l'intention de procéder à une reconstruction en lieu et place des anciens hangars, ce qui ressort clairement des échanges intervenus avec le fonctionnaire délégué et du courriel du 24 février 2011 précité (cf. supra : 1) dont l'autorité communale avait connaissance avant de statuer sur la demande de permis pour la démolition des hangars.

Au regard de ces circonstances, il apparaît donc clairement que les projets de démolition et de reconstruction s'inscrivaient dans le cadre d'une intention unique et qu'ils ont été artificiellement subdivisés de manière à échapper à des règles procédurales et de compétence pourtant obligatoires.

Au regard de ces circonstances particulières, l'on comprend que le Conseil d'Etat ait considéré, dans la cadre de la procédure en suspension d'extrême urgence, que «la destruction de deux halls industriels autorisée par le premier acte attaqué du 28 mars 2011 paraît servir l'aménagement du négoce de matériaux de construction concerné par la seconde décision entreprise du 30 mai 2011» (arrêt n° 214.854 du 24 août 2011).

Cette appréciation a ensuite été confirmée par le Conseil d'Etat dans le cadre de la procédure en annulation puisqu'il a décidé, dans son arrêt n° 222.374 du 4 février 2013, que «la destruction des deux halls industriels, autorisée par le premier acte attaqué du 28 mars 2011, sert l'aménagement du négoce de matériaux de construction concerné par la seconde décision entreprise du 30 mai 2011».

Il en résulte que, par deux arrêts successifs rendus dans le cadre de la présente affaire, le Conseil d'Etat a considéré qu'il existait un lien indissociable entre le permis relatif à la démolition et celui relatif à la reconstruction du magasin BIGMAT.

Au surplus, les requérants persistent à considérer qu'en l'espèce et eu égard à la volonté exprimée par le promoteur lui-même, il s'agit bien d'un projet unique :

- On ne peut rêver une plus grande proximité géographique puisqu'il s'agit du même terrain.
- Le lien d'interdépendance résulte du fait que, sans la démolition préalable, il n'était pas possible de reconstruire. Il y a donc bien un lien d'interdépendance fonctionnelle du permis de construire avec le permis de démolir, ce d'autant que, de l'aveu même du promoteur, la démolition n'avait pas d'autre raison d'être que la reconstruction rapide du commerce.
- La simultanéité est également évidente puisque la démolition n'a été entreprise qu'après l'obtention du permis d'urbanisme pour la reconstruction";

Considérant que le dernier mémoire de la partie adverse reproduit son mémoire en réponse quant à la première branche et réfute la position des parties requérantes au sujet de la deuxième branche;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie intervenante souligne les arguments suivants spécialement au sujet de la première branche :

" En toute hypothèse, S.A. GHETOBLOC tient à rappeler que sa volonté n'a jamais été d'introduire ces deux permis dans le seul but d'échapper aux formalités administratives, en ce compris à l'avis du fonctionnaire délégué puisque :

- Pour ce qui regarde le permis du 28 mars 2011, l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en application de l'article 107, § 2 du CWATUPE. A cet égard, le fonctionnaire délégué a remis un avis favorable au projet présenté.
- Pour ce qui concerne le permis du 30 mai 2011, celui-ci était dispensé de l'avis du fonctionnaire délégué en vertu de l'article 107 du CWATUPE. Cette position est, par ailleurs, confirmée, par le fonctionnaire délégué lui-même dans son courrier électronique du 24 février 2011 adressé à Madame d'HEUR (responsable du service de l'urbanisme à la commune d'Orp-Jauche) (pièce n° 6). Le courrier électronique est rédigé de la manière suivante :

[...]

Dès lors, quand bien même la S.A. GHETOBLOC aurait introduit un seul et même permis ayant pour objet la démolition des deux hangars et l'aménagement d'un négoce, il n'en reste pas moins que le fonctionnaire délégué aurait remis son avis uniquement sur le volet «démolition».

Il est donc inexact de soutenir que «la subdivision des deux projets n'a pas d'autre but que de faire échapper la construction d'un nouveau magasin BIGMAT à l'avis du fonctionnaire délégué».

Enfin, l'extrait de l'avis du fonctionnaire délégué cité par les requérants dans leur recours en annulation et dans le cadre de leur dernier mémoire est sans pertinence dans la mesure où cet avis (totalement informel et qui ne repose sur aucune base légale) a été remis dans le cadre d'un tout autre projet, à savoir, la réhabilitation du centre d'Orp-le-Petit par l'élaboration du périmètre de remembrement urbain, qui rappelons-le, a été annulé par votre Conseil le 3 juin 2010.

Dans ces circonstances, c'est à bon droit que :

- D'une part, la S.A. GHETOLOC a introduit deux permis d'urbanisme distincts; et
- D'autre part, la partie adverse n'a pas sollicité l'avis du fonctionnaire délégué dans le cadre de la procédure d'instruction du permis du 30 mai 2011 étant donné que les actes et travaux projetés (pose de clôture, stockage extérieur de matériaux, pose d'un totem publicitaire, etc.) en sont dispensés conformément à l'article 107 du CWATUPE";

Considérant, quant à l'argument relatif à l'indivisibilité du projet de démolition des deux halls sur la parcelle cadastrée 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301m2 et du projet d'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur la parcelle précitée et la parcelle adjacente cadastrée 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301n2, que l'article D.62 du Code de l'environnement dispose comme suit :

- " La délivrance de tout permis est subordonnée à la mise en œuvre du système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement prévu par le présent chapitre.

S'il apparaît que, pour la réalisation du projet, plusieurs permis sont requis, le système d'évaluation des incidences est mis en œuvre une seule fois et l'évaluation porte sur l'ensemble des incidences sur l'environnement que le projet est susceptible d'avoir.

Le Gouvernement détermine, par des normes générales, les conditions d'application du présent article";

que l'article R.53 du même Code énonce ce qui suit :

- " Lorsque la mise en œuvre d'un projet requiert plusieurs permis indispensables à la bonne fin du projet, celui-ci est soumis à un seul système d'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ce qui implique :
 - 1° l'organisation d'une seule consultation du public préalable à l'établissement de l'étude d'incidences;
 - 2° l'établissement d'une seule notice d'évaluation qui comporte l'ensemble des renseignements requis pour chacune des demandes de permis ou, le cas échéant, d'une seule étude d'incidences;
 - 3° l'organisation après la réalisation de l'étude d'incidences, d'une seule procédure d'enquête publique et d'avis du CWEDD, de la C.C.A.T. ou à défaut de la CRAT";

Considérant que l'article D.6, 16°, du même Code définit le projet comme "tout opération, activité, ouvrage, construction, démolition, transformation, extension ou désaffectation d'installations modifiant l'environnement, dont la

réalisation est envisagée par une personne physique ou morale, de droit public ou privé [...]";

Considérant que les articles précités du Code de l'environnement expriment la nécessité de soumettre le projet à une seule évaluation préalable de l'ensemble de ses incidences; qu'il est interdit de scinder un projet unique afin de le soustraire à toutes ou certaines des règles applicables à l'évaluation globale;

Considérant que, pour apprécier si deux projets présentés comme distincts forment en réalité un seul projet, il y a lieu de vérifier, d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux; que cette condition de proximité géographique découle notamment de l'article D.67, § 3, 1°, du Code de l'environnement où le législateur se réfère au "site" du projet; qu'il y a lieu, ensuite, de vérifier l'existence d'un lien d'interdépendance fonctionnelle entre les projets; que ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre; que ce lien n'est pas établi quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre; qu'il y a encore lieu de tenir compte de ce que l'application du système d'évaluation des incidences unique suppose une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets, mais de ce qu'un phasage imposé par la chronologie n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ses éléments; qu'il convient d'observer, enfin, qu'à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique; que, à l'article D.66, § 2, 1°, du Code de l'environnement, le législateur énonce en effet que les caractéristiques d'un projet "doivent être considérées notamment par rapport : [...] b. au cumul avec d'autres projets";

Considérant qu'il y a dans la conception et la délimitation d'un projet par le maître de l'ouvrage une part nécessaire de subjectivité; que la proximité géographique et l'interdépendance fonctionnelle ont, en revanche, un caractère objectif;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort des plans qui ont été produits en fin de procédure que le permis de démolition des deux halls industriels et le permis d'aménagement concernent la même parcelle n° 301m2 et, pour ce dernier, en plus la parcelle n° 301n2; qu'il y a donc identité de sites;

Considérant que le permis d'aménagement ne peut être réalisé sans que, au préalable, le permis de démolition ait été mis en œuvre même si par contre, celui-ci ne nécessite pas celui-là; qu'il y a donc un lien d'interdépendance fonctionnelle puisque le projet d'aménagement dépendait directement et nécessairement du projet

de démolition; que s'il y a eu phasage entre eux, c'est par la force des choses; que l'aménagement des lieux suit immédiatement la démolition comme le révèle la chronologie suivante :

- demande de permis de démolition introduite le 13 décembre 2010;
- permis de démolition obtenu le 28 mars 2011;
- demande de permis d'aménagement le 8 avril 2011;
- permis d'aménagement obtenu le 30 mai 2011;

Considérant que le permis de démolition du 28 mars 2011 porte que "les actes et travaux ne peuvent être maintenus au-delà du 27 mars 2016" (sic!) tandis que le permis d'aménagement du 30 mai 2011 énonce que "les actes et travaux ne peuvent être maintenus au-delà du 29 mai 2016"; que tous les deux sont censés être octroyés pour cinq années;

Considérant que la partie intervenante soutient qu'au départ, elle songeait seulement à la démolition des deux halls industriels et que ce n'est qu'ensuite qu'elle a pensé à un aménagement des lieux;

Considérant qu'il y a lieu d'observer que, par une lettre du 13 décembre 2010 de la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) AGUA à la S.A. BODYMAT, il est transmis "un dossier de demande de permis de l'aménagement repris sous-rubrique" et qualifié comme suit :

" Demande de permis d'urbanisme pour la démolition de 2 halls industriels et la nouvelle implantation du magasin GHETOBLOC";

que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement décrit les aménagements proposés comme suit :

" Le projet prévoit la démolition des bâtiments existants vétustes et devenus gênants sur le site";

que le permis du 28 mars 2011 énonce ce qui suit :

" Considérant que la demande porte sur la démolition de deux halls industriels vétustes;

Considérant que les dalles de béton présentes sur le sol de chacun des halls à démolir seront conservées;

[...]

Considérant que ces démolitions sont nécessaires pour améliorer la praticabilité des lieux";

Considérant que le "rapport selon l'art. 285, 3°, a)" présente le projet qui fait l'objet du permis d'aménagement du 30 mai 2011 comme suit :

" Le projet prévoit le stockage de matériaux de construction du Magasin BIGMAT GHETOBLOC actuellement à quelques mètres de là sur la rue de la Station et dont le bail se termine fin d'année 2011.

En effet, la partie intérieure du magasin utilisera une partie des halls «SAINT-HUBERT». La zone de stockage extérieure est dès lors demandée sur la zone de friche actuelle cadastrée 301m2 et 301n2 afin de pouvoir continuer l'exploitation du magasin BIGMAT.

Pour ce faire, tous les aménagements nécessaires prévus seront démontables :

- Les clôtures périphériques seront en gabions esthétiques démontables
- Les loges en blocs de béton à emboîter
- Les dalles de sols en éléments préfabriqués de 2 mètres sur 2 mètres et déposés sur sable pour la perméabilité. Le sol sera légèrement relevé avec une pente vers l'égouttage existant pour récupérer le surplus d'eau en cas de grosse pluie
- Le parking aménagé avec des dalles gazon
- Les expositions extérieures, parsemées de zones plantées seront également perméables, et démontables pour être réutilisées
- Le totem autostable en trépieds démontable et ne demandant pas de fondations profondes
- Les zones d'accès seront réasphaltées dans un souci d'esthétique sur les empièvements existants.

Un effort particulier sera fait pour rendre les clôtures opaques et les plus naturelles possibles, une zone tampon de 1 mètre verdurisée sera réalisée devant les murs en gabion de pierres naturelles (propice aux plantes grimpantes).

L'aménagement visible de la rue sera en fait une zone d'exposition traitée en mini parc avec cheminement d'agrément.

Tous ces aménagements feront revivre cette zone de friche industrielle";

Considérant que le 24 février 2011, soit alors que la demande de permis de démolition avait déjà été introduite et que le fonctionnaire délégué venait d'être saisi par la commune, le 15 février 2011, d'une demande d'avis sur la demande de permis de démolition des deux halls, et bien avant l'introduction, le 8 avril 2011, de la demande de permis d'aménagement, le fonctionnaire délégué envoyait à la commune le courriel suivant :

" De : DELANDMETER Claire
[mailto : Claire.DELANDMETER@spw.wallonie.be]
Envoyé : jeudi 24 février 2011 15:48
A : marjorie.dheur
Objet : dossier BIGMAT

Madame,

Nous avons rencontré ce matin l'avocat d'OULTREMONT, sa collaboratrice et le représentant de BIGMAT.

Quant à l'exigence de permis pour la clôture et l'usage habituel du terrain pour le dépôt de matériaux, après interrogation du service juridique de Namur, je

confirme qu'un permis d'urbanisme est nécessaire pour ces deux objets. Le projet n'est pas dérogatoire à la zone industrielle du plan de secteur; une enquête publique n'est pas obligatoire.

Quant au permis, il est délivré par le Collège (article 107).

Je vous invite à le délivrer pour une période limitée (trois ans) et à demander une remise en état des lieux à la fin de ce délai (ou un réaménagement conforme à ce que prévoira le futur PRU lorsqu'il sera entré en vigueur).

Je me tiens à votre disposition si nécessaire";

Considérant qu'il s'ensuit que dès le 24 février 2011, la commune savait qu'elle serait appelée à délivrer un permis d'urbanisme pour l'aménagement de la parcelle qui faisait l'objet d'une demande de permis de démolition de deux halls, demande qui était à l'examen à la commune; que le fonctionnaire délégué lui-même a donné un avis sur la demande de permis de démolition le 22 mars 2011, soit près d'un mois après le courriel précité et ce n'est qu'immédiatement après l'obtention du permis de démolition le 28 mars 2011 que le permis d'aménagement est sollicité comme le suggérait le fonctionnaire délégué dans ledit courriel du 24 février 2011;

Considérant qu'il importe peu que, en application de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, a) et c), du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), l'avis du fonctionnaire délégué ne soit pas requis pour le projet "aménagement" dès lors que le projet "démolition" et le projet "aménagement" constituaient un projet unique qui devait faire l'objet d'un traitement procédural unique et dès lors être soumis au fonctionnaire délégué en raison de la démolition des deux halls et à une évaluation globale des incidences; qu'en ses deux premières branches, le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant que, par sécurité juridique, il convient en l'espèce d'annuler également le permis d'urbanisme du 30 mai 2011 même s'il a été retiré par décision du 25 juin 2012 du collège communal qui a, en même temps, octroyé un nouveau permis, ce dernier permis faisant l'objet d'un arrêt d'annulation de ce jour dans l'affaire G/A. 206.119/XIII-6349,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulées :

- la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 28 mars 2011 autorisant la démolition de deux halls industriels sur un bien sis rue de la Station 11 à Orp-Jauche et cadastré 1^{ère} division - Orp-le-Grand, section B, n° 301m2;
- la décision du collège communal d'Orp-Jauche du 30 mai 2011 autorisant l'aménagement d'un négoce de matériaux de construction, leur stockage, la pose d'une clôture, l'aménagement d'un parking, des abords, du sol, la création de loges pour agrégats et la pose d'un totem publicitaire sur un bien sis rue de la Station 70 à Orp-Jauche, cadastré 1^{ère} division, Orp-le-Grand, section B, n° 301m2 et 301n2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 525 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit janvier deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.