CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.759 du 13 décembre 2016

A. 219.383/XIII-7691

En cause :

1. **la Société anonyme CARLIER BOIS,**
2. **la Société privée à responsabilité limitée EASY FLOOR NAMUR,**
3. **la Société privée à responsabilité limitée DECO-BOIS IMMOBILIERE HESBIGNONNE RENAISSANCE,**

ayant toutes élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme RETAIL ESTATES,**
   ayant élu domicile chez
   Mes Tanguy VANDENPUT et
   Valérie ELOY, avocats,
   avenue Tedesco 7
   1160 Bruxelles,

2. **la Ville de Namur,**
   ayant élu domicile chez
   Me Julien BOUILLARD, avocat,
   rue Jean-Baptiste Brabant 56
   5000 Namur.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 30 mai 2016 par la société anonyme (S.A.) CARLIER BOIS, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) EASY FLOOR NAMUR et la S.P.R.L. DECO-BOIS IMMOBILIERE HESBIGNONNE

RENAISSANCE qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis unique délivré sur recours, le 22 mars 2016, par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, autorisant l'extension d'un magasin à l'enseigne "BRICO" et la modification de deux voiries sur un bien situé 519-539, chaussée de Liège à Namur (Jambes);

Vu les requêtes introduites, par la voie électronique, les 24 juin 2016 et 8 juillet 2016 par lesquelles la S.A. RETAIL ESTATES et la ville de Namur demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 17 octobre 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 23 novembre 2016 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me V. ELOY, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me E. DEHOGNE, loco Me J. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 4 juin 2015, la S.A. RETAIL ESTATES introduit une demande de permis unique en vue d'étendre le magasin BRICO et de modifier deux voiries d'accès, sur un bien situé 519-539 chaussée de Liège à Jambes (Namur). L'extension

aurait pour conséquence de porter la surface commerciale nette de 5.547 m^2 à 10.423 m^2, à laquelle s'ajouterait un " drive-in" de 3.549 m^2.

Il est inscrit en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur et en "périmètre d'agglomération" au schéma de structure de la ville de Namur. Il est également en zone d'aléa d'inondation moyen à élevé.

Les parties requérantes apportent, dans la requête, les précisions qui suivent sur la situation de fait :

" Le formulaire de demande renseigne que le terrain, objet de l'agrandissement est un parking existant et un ancien site industriel en friche, le sous-sol comportant des remblais datant d'une cinquantaine d'années s'agissant d'anciennes activités industrielles des Câbleries Namuroises.

La parcelle cadastrale 10 G est occupée par un Quick (surface de 3.185 m^2) et la parcelle 14 H par un Brico et le parking.

Selon le rapport urbanistique, l'extension porte sur deux niveaux :

- le premier de plain-pied avec le magasin actuel et s'étend sur 4.340 m^2
- le niveau - 1 au niveau du quai de halage est destiné à la vente de matériaux accessibles en drive-in.

La volumétrie du bâtiment doit être ceinturée par des panneaux préfabriqués en béton isolé s'agissant de panneaux de polycarbonate teintés vert-clair et rétro-éclairés sur une longueur développée de plus de 300 m.

En matière de voirie, le projet vise à la suppression sur la N 90 du tourne-à-gauche venant de Jambes centre vers le Quick, le réaménagement de la seule sortie du site Brico-Quick, la sortie actuelle du Quick devenant la seule sortie du futur site (Brico Plan It et Quick) et la création d'un nouvel accès carrossable depuis le pont des Grands Malades avec un accès livraison Brico Plan It, soit un accès au Brico drive-in en sous-sol et un accès pour l'entretien des installations d'épuration des eaux du SPW au niveau du quai. Le dossier faisait état d'un prétendu accord du SPW en matière de voirie lequel n'était pas en tout cas produit.

Le formulaire de demande renseigne un nombre total d'emplacements de parking de 290 places s'agissant de 246 emplacements extérieurs et 45 emplacements de parking en sous-sol.";

2. Le 1er juillet 2015, les fonctionnaires technique et délégué informent la S.A. RETAIL ESTATES que sa demande de permis unique est jugée complète et recevable au sens de l'article 86 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

3. Une enquête publique est organisée par la ville de Namur du 20 juillet 2015 au 31 août 2015. Les réclamations introduites tiennent, pour l'essentiel, au défaut de conformité du projet avec l'affectation du plan de secteur et à la nécessité d'organiser une procédure dérogatoire en application de l'article 111 du

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), aux inconvénients liés au charroi de desserte, qui viendrait s'ajouter à celui d'un nouveau magasin voisin, à l'enseigne "COLRUYT", aux lacunes que présenterait la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement - spécialement l'impact sur la circulation alentour - et au besoin de réaliser une étude d'incidences ainsi qu'aux aires de stationnement subsistantes, jugées trop réduites. Les opposants se plaignent aussi d'insuffisances dans la publicité qui a annoncé l'enquête.

4. Dans son avis, le service de la mobilité de la ville de Namur indique, en particulier, le 30 juin 2015, qu'en l'état du projet et des raccordements prévus aux voies publiques, l'accès du futur commerce serait malaisé, qu'il entraverait la circulation du "RAVeL" en bord de Meuse et qu'il ne serait pas prévu un nombre suffisant d'emplacements de stationnement, ce qui impliquerait une occupation de la voie publique, spécialement les samedis.

5. Le 27 juillet 2015, la cellule RAVeL émet son avis.

6. Le 31 juillet 2015, la direction des voies hydrauliques de Namur émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 7 août 2015, le service régional d'incendie émet également un avis favorable conditionnel.

8. Le 20 août 2015, la direction des routes de Bouges émet également un avis favorable conditionnel.

9. Le 3 septembre 2015, le service de l'aménagement du territoire de la ville de Namur s'oppose au projet aux motifs suivants :

" [...]

- matériau de façade non approprié :

  - vu que le matériau principal proposé pour les façades avant (vers la N 90), latérale (vers le pont des Grands Malades), mais également sur plus d'1/4 du développement de la façade arrière (vers la Meuse) est un panneau de polycarbonate teinté vert clair et rétro-éclairé se développant sur une longueur développée [sic] de plus de 300 mètres;

  - vu que le projet s'implante à proximité immédiate d'un point de vue d'intérêt paysager situé sur le pont-barrage des Grands Malades, le choix de ce matériau de façade est de nature à porter atteinte au paysage perçu depuis les voies d'accès dans le domaine public mais également depuis les rives de la Meuse;

- vu que ce type de matériau et son dispositif technique complémentaire (à savoir le rétro-éclairage) s'apparentent d'avantage [sic] à une forme d'enseigne de très grande ampleur et ne constitue nullement un matériau de façade soucieux d'inscrire harmonieusement ce bâtiment de grandes dimensions dans le contexte de la vallée de la Meuse. Ce choix vise au contraire à dissocier nettement le bâtiment du contexte pour des motifs d'attraction visuelle et commerciale; (voir à ce sujet la vue de nuit de l'immeuble dans la plaquette A3 de présentation);

- autoriser une telle mise en évidence d'un immeuble commercial est inapproprié en bord de Meuse et est de nature à créer un précédent pour les demandes futures;

- impact visuel excessif des enseignes :

- vu que par leurs dimensions hors normes (panneaux fixés sur la façade d'une hauteur totale de 6,00 à 7,00 de hauteur) et par le dépassement au-dessus du mur d'acrotère de l'immeuble, par leur répétition sur les façade avant, façade latérale gauche et façade arrière côté Meuse, les enseignes proposées en applique sur le matériau de parement ont un impact visuel trop important, qu'il semble justifié afin de limiter cet impact, de ne pas dépasser le niveau de la corniche ou du mur d'acrotère, d'imposer une hauteur totale ne dépassant pas 2,50 mètres et de supprimer les enseignes «BRICO PLAN-IT» et «DRIVE-IN» sur la façade arrière;

Au cas où le permis venait à être octroyé malgré le présent avis défavorable, le service estime que les conditions et charges énoncées ci-après, développées et motivées dans l'avis du service Mobilité devraient être imposées au demandeur :

Conditions :

- Aménagements destinés à améliorer la sécurité routière sur la N90 et en propriété privée, conformément au plan 4/9;

- Réaménagement de la jonction avec le Ravel en accord avec les prescriptions de la cellule Ravel du SPW;

Charges d'urbanisme :

- Réservation de 30 emplacements de parking à destination du co-voiturage, en dehors des heures de pointe de fréquentation, soit du lundi au vendredi; placement d'un panneau de signalisation et signature d'une convention avec la Ville de Namur;

- Réalisation d'un parking vélo couvert de 10 places, destiné essentiellement aux travailleurs et localisé à proximité de l'entrée du magasin";

En conséquence, le 17 septembre 2015, le collège communal de Namur demande que le dossier soit complété de nouveaux plans illustrant la future implantation du parcours du "Ravel" entre l'établissement et la berge de la Meuse et son raccord à la voirie, d'une étude complémentaire sur le stationnement, ainsi que des enseignes et un matériau de façade plus appropriés.

Il informe aussi les fonctionnaires technique et délégué des conditions qu'il entend imposer dans le cadre du projet et des charges d'urbanisme qu'il entend imposer aux demandeurs, dans les termes suivants :

" • aménager l'îlot axial de la N90 suite à la suppression du tourne-à-gauche d'accès au Quick depuis Jambes et l'agrandissement du tourne-à-gauche de l'accès au Brico reconfiguré, cela en accord avec la Direction des Routes du SPW;

- aménager la zone de jonction entre les diverses rampes donnant sur la zone de Drive In afin d'organiser l'espace et réduire les zones de conflits;
- rapprocher les emplacements PMR de l'accès au magasin;
- assurer une jonction soignée et directe entre le site et le RAVeL en halage de Meuse;
- aménager l'aire de stationnement, afin d'assurer la continuité avec l'espace de stationnement existant, l'essence destinée à agrémenter les extrémités des blocs de places de parking sera le poirier «Chanticlerc» - Pyrus calleryana «Chanticlerc» - chaque plan (hautes tiges) devra avoir une force au moins égale à 10-12 cm de circonférence, être pourvu de deux tuteurs et disposer d'un espace au sol de minimum 1,5 m de côté, espace qui sera défoncé sur 1 m de profondeur et enrichi en amendement;
- le pied des arbres sera planté de couvre-sol d'essences diverses;

[...]

- la prise en charge, par le demandeur, de la réservation de 30 emplacements de parking à destination du co-voiturage (placement d'un panneau de signalisation et signature d'une convention avec la Ville de Namur pour les modalités d'exécution);
- réalisation d'un parking vélo couvert de 10 places, destiné essentiellement aux travailleurs et localisé à proximité de l'entrée du magasin";

10. Le 4 novembre 2015, les fonctionnaires technique et délégué notifient au demandeur qu'ils ont adressé leur rapport de synthèse sur la demande de permis unique. Ils émettent un avis défavorable et invitent l'exploitant à produire des plans modificatifs, comme motivé dans le projet de décision.

11. A défaut pour le collège d'avoir notifié sa décision au demandeur dans le délai prescrit par l'article 93 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, à savoir le 24 novembre 2015, le rapport de synthèse qui comporte un avis défavorable des fonctionnaires technique et du fonctionnaire délégué constitue le permis unique sollicité qui est par conséquent refusé.

12. Un recours est introduit, par courrier recommandé du 15 décembre 2015, par le demandeur contre la décision de refus de permis unique.

13. Le 8 janvier 2016, les fonctionnaires technique et délégué signalent la prolongation de 30 jours du délai de transmission à l'autorité compétente de leur rapport de synthèse.

14. Le 7 mars 2016, les fonctionnaires technique et délégué transmettent leur rapport de synthèse selon lequel ils décident d'infirmer la décision querellée et d'accorder le permis sollicité.

15. Le 22 mars 2016, le Ministre infirme la décision de refus de permis unique et autorise la S.A. RETAIL ESTATES à étendre un magasin BRICO et à modifier 2 voiries dans un établissement situé chaussée de Liège n° 519-539 à Jambes, conformément aux plans joints à la demande. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

[...]

Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la société RETAIL ESTATES nv a introduit une demande de permis unique pour l'extension du magasin «Brico» situé entre la chaussée de Liège, la Meuse et le RAVel; que cette extension doit permettre de quasiment doubler la superficie dédiée à la vente; composée d'une extension de surface commerciale de 4.878 m^2, d'un espace de vente extérieur couvert de 3.549 m^2, de locaux sociaux au 1^{er} étage et d'une réserve en sous-sol de 781 m^2;

Considérant que les rubriques applicables de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées sont :

N° 52.46.02, Classe 2

Commerces de détail de quincaillerie, peintures, verres et articles en verre, lorsque la surface de vente est égale ou supérieure à 800 m^2.

N° 52.48.02, Classe 2

Commerces de détail d'articles de droguerie et de produits d'entretien, lorsque la surface de vente est supérieure à 400 m^2.

N° 63.12.05.02.01, Classe 3

Déchets situés sur le site de production ou stockés par un détaillant dans le cadre d'une obligation de reprise de déchets en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2002 instaurant une obligation de reprise de certains déchets en vue de leur valorisation ou de leur gestion : installation de stockage temporaire de déchets non dangereux, à l'exclusion des activités visées sous 63.12.05.03, lorsque la capacité de stockage est supérieure à 30 tonnes et inférieure ou égale à 100 tonnes.

N° 63.12.09.05.01, Classe 3

Dépôts de liquides inflammables ou combustibles mixtes, à l'exclusion des hydrocarbures stockés dans le cadre des activités visées à la rubrique 50.50, lorsque la capacité nominale équivalente totale du dépôt est supérieure ou égale à 500 litres et inférieure à 5.000 litres, tout en respectant les seuils de classe définis dans les rubriques spécifiques.

N° 63.12.16.02.01, Classe 3

Dépôts de substances, préparations ou mélanges classés toxiques (à l'exception des carburants liquides à la pression atmosphérique pour moteurs à combustion interne et du mazout de chauffage), autres que les produits agrochimiques, lorsque la capacité de stockage est supérieure ou égale à 0,1 tonne et inférieure à 1 tonne.

N° 63.12.16.03.01, Classe 3

Dépôts de substances, préparations ou mélanges classés comburants, autres que les produits agrochimiques, lorsque la capacité de stockage est supérieure ou égale à 0,1 tonne et inférieure à 1 tonne.

N° 63.12.16.04.02, Classe 2

Dépôts de substances, préparations ou mélanges classés dangereux pour l'environnement (à l'exception des carburants liquides à la pression atmosphérique pour moteurs à combustion interne et du mazout de chauffage), autres que les produits agrochimiques, lorsque la capacité de stockage est supérieure ou égale à 4 tonnes.

N° 63.12.16.05.01, Classe 3

Dépôts de substances, préparations ou mélanges classés corrosifs, nocifs ou irritants, autres que les produits agrochimiques, lorsque la capacité de stockage est supérieure ou égale à 0,5 tonne et inférieure à 20 tonnes.

N° 63.12.17.01.01, Classe 3

Dépôts de produits phytopharmaceutiques à usage professionnel, à l'exception des dépôts visés à la rubrique 24.20, lorsque la quantité stockée est égale ou supérieure à 25 kg et inférieure à 5 t [Produits phytopharmaceutiques : produits et leurs adjuvants tels que définis par le règlement (CE) n° 1107/2009 du Parlement européen et du Conseil du 21 octobre 2009 concernant la mise sur le marché des produits phytopharmaceutiques et abrogeant les directives 79/117/CEE et 91/414/CEE du Conseil - Dépôt : espace limité destiné au stockage de produits phytopharmaceutiques - Usage professionnel de produits phytopharmaceutiques : emploi de produits phytopharmaceutiques agréés pour une utilisation professionnelle, tant dans les secteurs agricole et horticole que dans d'autres secteurs].

N° 63.21.01.01.01, Classe 3

Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 - Local d'une capacité de 10 à 50 véhicules automobiles.

Considérant que la demande a été introduite dans les formes prescrites;

Considérant que la demande de permis unique a été déposée à l'administration communale le 04 juin 2015, transmise par celle-ci au fonctionnaire technique et au fonctionnaire délégué par envoi postal du 10 juin 2015 et enregistrée dans les services respectifs de ces fonctionnaires en date du 11 juin 2015;

Considérant que la demande, dont le formulaire fait office de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, doit permettre d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le

sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visé à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant que, au vu du descriptif des activités, des dépôts, des installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne devait pas être considéré comme ayant un impact notable;

Considérant que, à l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portent sur le charroi, la présence de déchets, la présence de produits phytopharmaceutiques;

Considérant que, en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures;

Considérant qu'il n'y avait pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisaient suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement; que le projet ne devait donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire;

Considérant qu'en date du 16 juin 2015, le fonctionnaire ayant la protection de la nature et des forêts dans ses attributions déclare que le formulaire de demande de permis est complet en ce qui concerne la partie Natura 2000; que le projet n'est pas situé dans un site Natura 2000 et n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur un tel site, sur le milieu forestier ou en matière de conservation de la nature; que ce projet n'est pas situé dans le périmètre d'un parc naturel;

Considérant que la demande a été jugée complète et recevable en date du 01 juillet 2015 par courrier commun des fonctionnaires technique et délégué et que notification en a été faite à l'exploitant par lettre recommandée à la poste à cette date;

Considérant que le projet faisant l'objet de la demande a été soumis à enquête publique conformément aux articles D.29-7 à D.29-19 du Livre I^{er} du code de l'environnement; que l'enquête s'est déroulée sur le territoire de la ville de Namur, du 20 juillet 2015 au 31 août 2015;

Considérant qu'en application de l'article D.29-13, § 2, du Livre I^{er} du code de l'environnement l'enquête publique a été suspendue du 20 juillet au 15 août inclus, induisant de ce fait une prolongation de délais de 27 jours pour la remise des avis des instances consultées et la remise du rapport de synthèse;

Considérant que l'enquête publique a fait l'objet d'observations et remarques, observations ayant trait aux éléments suivants :

- Le projet est en zone d'activité économique industrielle et n'a donc pas sa place à cet endroit;

- Aucune justification quant à la demande de dérogation sur base de l'art. 111 du CWATUPE;
- Charroi cumulé avec le nouveau complexe «Colruyt»;
- Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement trop lacunaire;
- Imposer la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;
- Irrégularité lors de la tenue de l'enquête publique, au niveau de l'affichage, une seule affiche devant le Quick;
- Pas assez de parkings considérant la taille du projet;

Considérant que le collège communal de la ville de Namur décide préalablement de proposer aux fonctionnaires techniques et délégué de conclure à la nécessité pour le demandeur de produire des plans modificatifs et de fournir les compléments d'information suivants :

- fournir des plans complémentaires démontrant la bonne implantation de la rampe d'accès au RAVeL (dont profils en travers, et pentes) ainsi que le traitement de la jonction RAVeL en accord avec la Direction des Routes et la Direction des Modes Doux du SPW;
- un complément d'étude sur la question du stationnement;
- proposer un matériau de façade approprié tenant compte des objections précitées formulées à cet égard;
- proposer l'installation d'enseignes répondant aux objections précitées formulées à cet égard;

Considérant que, en application de l'article 92, § 5, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, une prolongation de délai de 30 jours a été a été notifiée à l'exploitant et au collège communal par courrier commun du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué en date du 25 septembre 2015;

Considérant que le rapport de synthèse du fonctionnaire technique et du fonctionnaire délégué a été envoyé dans le délai légal; qu'en l'absence de décision du collège communal de Namur, il fait office de décision en vertu de l'article 94 du décret du 11 mars 1999;

Considérant que le rapport de synthèse du fonctionnaire technique de la Direction de Namur-Luxembourg et du fonctionnaire délégué - faisant office de décision en vertu de l'article 94 du décret du 11 mars 1999 -, refuse le permis unique sollicité par la SA RETAIL ESTATES - Industrielaan n° 6 à 1740 Ternat - pour l'extension du magasin Brico et la modification de deux voiries dans un établissement situé chaussée de Liège n° 519-539 à 5100 Jambes/Namur;

Considérant que le recours a été exercé dans les formes et délai réglementaires; qu'il est donc recevable;

Considérant qu'à la lecture du dossier de demande, des avis, de l'acte attaqué et du recours exercé, il apparaît qu'aucun avis ne doit être sollicité;

Considérant que, en matière de permis unique sur pied du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, il n'est pas possible de déposer des plans modificatifs devant l'instance de recours notamment parce que ceux-ci n'ont pas fait l'objet d'enquête publique et/ou des consultations adéquates, utiles et nécessaires; que par conséquent, le recours du demandeur sera traité sur base du dossier introduit en date du 11 juin 2015;

Considérant que la demande vise précisément :

- L'extension du parking et du magasin BRICO existants;
- La modification de 2 voiries régionales par la suppression d'un tourne à gauche et la création d'un accès au site;

Considérant que l'établissement projeté se situe sur les parcelles cadastrales suivantes :

NAMUR division 3; section A; n° 10F, 10G, 14H;

Considérant que la parcelle se situe le long des voiries régionales N90 et N905; qu'elle est longée par le RAVeL; qu'elle se situe en zone d'aléa moyen et élevé sur la carte des aléas d'inondation;

Considérant que la parcelle visée par la demande est reprise se situe [sic] en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe en zone d'activités économiques et industrielles implantées à cheval sur le périmètre d'agglomération au schéma de structure communal de Namur adopté par le Conseil communal en date du 23 avril 2012;

Considérant que l'article 30 bis dispose que :

« La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale, sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.

La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés :

1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;

2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut y être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation»;

Considérant que la demande est compatible à la destination de la zone d'activité économique industrielle telle que définie par l'article 30bis du Code précité en ce que l'activité exercée est liée à la distribution;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre

bâti et non-bâti environnant, de sa compatibilité avec le voisinage et de son impact dans le paysage;

Considérant que la construction de la surface commerciale existante a été autorisée par un permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 26 novembre 2011; que l'autorité de recours ne remet pas en cause la légalité de la surface commerciale existante;

Considérant que le projet s'implante dans une zone d'activité économique industrielle déjà occupée par d'autres surfaces commerciales et idéalement située en bordure d'importantes pénétrantes routières; qu'à ce titre, au vu du charroi potentiellement généré par le projet, de la situation du projet en bordure de voiries régionales et au vu de la superficie du parking projeté, il est judicieux de prévoir non seulement des emplacements de parcage réservés au covoiturage mais également des emplacements sécurisés pour les usagers en mode doux (vélos notamment);

Considérant que les modifications apportées aux voiries régionales ne modifient en rien l'emprise du domaine public; qu'elles concernent l'accès à la parcelle depuis le Pont des Grands Malades et depuis la N90 avec la suppression du tourne-à-gauche existant permettant l'accès au parking du Quick; que ces modifications nécessitent un avis préalable du gestionnaire de la voirie qui a remis un avis favorable conditionnel sur le projet en date du 20 août 2015;

Considérant que les modifications apportées au niveau du Pont des Grands Malades concernent le tracé du RAVeL et son accès au départ de la RN 90;

Considérant qu'au vu des plans versés au dossier administratif, l'autorité de recours estime que les modifications apportées aux voiries concernées par la présente demande ne compromettent pas le bon aménagement des lieux ni la sécurité du site; qu'elles sont acceptables dans la mesure où elles sont réalisées dans le strict respect des conditions émises par les gestionnaires de la voirie, du RAVeL, de la Direction des Voies hydrauliques et du Service Aménagement du Territoire de la Ville de Namur;

Considérant que l'extension projetée présente une hauteur à l'acrotère similaire à celle de la surface commerciale existante; que le projet présente un matériau de parement de type polycarbonate vert clair et rétro-éclairé sur la majeure partie des façades; que la typologie de l'extension projetée n'est pas de nature à compromettre son intégration dans le contexte bâti environnant au vu de la grande diversité qu'il présente en matière de caractéristiques architecturales et de gabarit;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, et d'un point de vue urbanistique et architectural, il convient d'émettre un avis favorable à l'égard de l'actuelle demande;

Considérant que les prescriptions prévues en matière de prévention et de lutte contre l'incendie dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ainsi que les dispositions du Règlement Général sur les Installations Électriques rendues obligatoires dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes par l'arrêté royal du 2 septembre 1981 telles que complétées par les conditions imposées par le service régional d'incendie sont adéquates et suffisantes;

Considérant que l'exploitation est soumise aux conditions imposées par la Direction des routes de Namur, par la Direction des voies hydrauliques de Namur et par la Cellule Ravel; que ces conditions sont adéquates et suffisantes;

Considérant que les risques liés au stationnement des véhicules LPG dans les parkings fermés doivent satisfaire à l'arrêté royal du 17 mai 2007 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion; que ces conditions sont adéquates et suffisantes;

Considérant que les risques liés aux dépôts de produits phytopharmaceutiques à usage professionnel sont minimisés moyennant le respect des conditions intégrales concernées; que ces conditions sont adéquates et suffisantes;

Considérant que les risques liés aux stockages temporaires de déchets non dangereux moyennant sont minimisés moyennant le respect des conditions intégrales concernées; que ces conditions sont adéquates et suffisantes;

Considérant que les risques liés aux dépôts d'hydrocarbures liquides sont minimisés moyennant le respect des conditions sectorielles concernées; que ces conditions sont adéquates et suffisantes;

Considérant qu'il appartient au fonctionnaire chargé de la surveillance de vérifier le respect des conditions contenues dans l'autorisation et d'initier les dispositions prévues par le décret et l'arrêté portant autorisation en cas d'infractions dûment constatées;

Considérant qu'en conclusion, d'un point de vue environnemental, le strict respect des prescriptions légales et réglementaires, des conditions générales, des conditions sectorielles, des conditions intégrales et des conditions particulières adaptées au projet est de nature à réduire dans une mesure suffisante les effets du projet sur l'homme et son environnement;

Considérant, pour mémoire, que l'article 51 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement stipule :

« Lorsque le permis a pour objet la transformation ou l'extension d'un établissement, il est accordé pour un terme expirant au plus tard à la date d'expiration du permis portant sur l'établissement originaire»;

Considérant, en l'occurrence, que l'échéance du permis unique relatif au magasin BRICO est fixée au 21 octobre 2028; qu'en conséquence, l'échéance du présent permis unique doit être limitée au 21 octobre 2028 [...]".

16. Le même projet est autorisé, le 10 juillet 2015, en application de la législation sur les implantations commerciales. Ce permis "socio-économique" fait l'objet d'un recours en annulation, enrôlé sous les références A. 217.368/XV-2920. L'arrêt n^{o} 236.484 du 22 novembre 2016 rejette le recours;

Considérant que, par requêtes introduites, par la voie électronique, les 24 juin 2016 et 8 juillet 2016, la S.A. RETAIL ESTATES, bénéficiaire du permis, et la ville de Namur, à l'appui de la requête, demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que, dans son rapport établi sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, l'auditeur conclut au caractère fondé du deuxième moyen et estime que l'examen de celui-ci n'appelle que des débats succincts;

Considérant que la première intervenante conteste l'intérêt à agir des parties requérantes; qu'elle soutient qu'il revient à celles-ci d'établir que leur recours est uniquement motivé par des considérations tenant au bon aménagement des lieux et au respect de l'environnement de leur quartier; que la société intervenante produit des plans et des photographies dont il ressort que les établissements commerciaux des trois requérantes sont situés à des distances relativement importantes de l'emplacement de son projet et disposent chacune d'aires de parcage réservées à leur clientèle, en sorte que le préjudice allégué en termes de circulation ou de stationnement serait plus qu'aléatoire; qu'elle ajoute que s'il est vrai que le magasin de la deuxième partie requérante est plus proche de l'établissement litigieux - seuls deux cents soixante mètres les séparent -, il n'en reste pas moins qu'ils se situent de part et d'autre d'une chaussée à quatre bandes de circulation, de nombreux parkings se trouvant aux alentours;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intérêt à agir, si les parties requérantes admettent se livrer à des activités concurrentes de celles de la bénéficiaire du permis, elles indiquent aussi que leurs commerces se situent à faible distance des installations litigieuses, en sorte que le trafic qu'elles engendreraient gênerait l'accès à leurs magasins;

qu'elles précisent ce qui suit :

" La S.A. CARLIER BOIS exploite, depuis 1933, un magasin d'articles et matériaux de bricolage (bois, panneaux, portes, parquets, isolation en ce compris un libre service) avenue Albert I^{er} 255 à 5000 Namur. Ce magasin se trouve à une distance de 500 m. à vol d'oiseau et de 1 km environ par la route du projet, objet du permis litigieux. Elle est située sur la rive gauche de la Meuse. Sa clientèle venant de Jambes, Erpent, Wierde, Naninne (en amont du rond-point) mais aussi ceux qui viennent de Loyers, Lives-sur-Meuse, Andenne (en aval du rond-point) (soit de la rive droite de la Meuse) doit traverser le pont de Grands Malades en empruntant préalablement le rond-point qui va jouxter le projet ici en cause.

Ce rond-point est déjà encombré à toute heure du jour et déjà saturé aux heures de pointe. Les requérantes ont d'ailleurs déjà dû constater que depuis l'ouverture du nouveau complexe COLRUYT situé à 100 m et en amont du pont la situation s'était sérieusement dégradée, la sortie du parking de ce méga complexe donnant sur une des branches du rond-point.

Ces difficultés de circulation vont encore être aggravées en raison du projet litigieux et ces difficultés de circulation et de stationnement compromettront l'accès de la clientèle de la première requérante à leur magasin.

La S.A. EASY FLOOR quant à elle exploite un magasin de vente sous toutes ses formes de planchers, parquets, ..., chaussée de Liège 460 à 5100 Jambes. Il sera distant d'à peine 200 m à vol d'oiseau et de 269 par la route du projet de la S.A. RETAIL ESTATES.

La S.P.R.L. Deco-Bois Immobilière Hesbignonne Renaissance a pour objet notamment le commerce de gros et de détail dans le domaine du négoce de bois et de matériaux de même que l'exercice d'activités de charpenterie, menuiserie,

placement de cuisines équipées, placement de placards, ... Elle exploite une surface commerciale «Deco-Bois», avenue J. Materne à 5100 Jambes.

Ce magasin est distant de 1,7 km de l'implantation commerciale litigieuse et de 2 km par la route.

Ces deux parties requérantes sont également affectées par l'acte attaqué dès lors que leur clientèle, tout comme la S.A. CARLIER BOIS, venant de Jambes et les autres communes situées en amont du rond-point jouxtant le projet, de même que ceux venant de Loyers, en aval du même rond-point, risque bien de subir d'avoir [sic] des difficultés d'accès à leurs implantations commerciales de par l'exécution du projet litigieux";

Considérant, sur l'exception d'irrecevabilité, que tout riverain d'un projet justifie d'un intérêt à agir contre celui-ci; que la notion de "riverain" ou de "voisin" doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances; qu'en d'autres termes, l'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie du requérant; qu'en sa seule qualité de commerçant, un requérant ne peut se voir reconnaître une situation "privilégiée" par rapport aux autres justiciables; qu'en revanche, le requérant peut se prévaloir de certains problèmes de mobilité qui entraveraient l'exercice de son activité;

Considérant, à ce sujet, que les première et troisième parties requérantes sont situées, pour l'une, à 1,2 km de distance de route carrossable et pour l'autre à 2 km; qu'au vu de telles distances, les problèmes d'engorgement du rond-point situé à proximité du projet, engendrés par celui-ci ne suffisent pas pour considérer que ces deux parties requérantes justifient d'un intérêt certain, direct et suffisamment individualisé au recours, les voiries passant par ce rond-point n'étant pas les seules voies d'accès à leurs implantations commerciales; que, par ailleurs, elles disposent toutes deux de parkings pour accueillir leur propre clientèle en manière telle que l'accès à leur magasin ne sera pas entravé par les éventuels problèmes de stationnement des clients du projet; qu'en ce qui les concerne, l'exception est accueillie;

Considérant qu'en revanche, l'exception doit être écartée en ce qu'elle vise la deuxième partie requérante; qu'en effet, celle-ci est située à seulement 260 mètres du projet et en est séparée, précisément, par le rond-point précité; qu'étant donné les embarras de circulation déjà constatés à cet endroit, et sérieusement évoqués lors de l'enquête publique et dans des avis, le fait que le commerce de cette partie requérante soit bordée "d'une large chaussée dont les deux sens de circulation de 2 bandes" et que chacune soit "séparée par une berne centrale" ne permet pas pour autant de tenir pour hypothétiques les problèmes de mobilité invoqués par celle-ci; qu'à cet égard, la photo produite par la partie intervenante permet d'ailleurs de constater que la berne n'est pas continue et que l'engorgement

dénoncé, que ce soit dans un sens ou dans l'autre, pourra avoir des répercussions sur l'accès de la clientèle de la deuxième partie requérante à son commerce;

Considérant que la deuxième partie requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 30bis du CWATUPE, du plan de secteur de Namur, arrêté le 14 mai 1986 par l'exécutif régional, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe suivant lequel toute décision de l'autorité doit reposer sur des motifs exacts, pertinents, cohérents et légalement admissibles, et de l'excès de pouvoir; qu'elle constate que la vente au détail n'est pas admise dans les zones d'activité économique industrielle, sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle au sens de l'alinéa 1er; qu'elle pointe le fait que le projet est destiné à accueillir de la vente, en détail, d'articles de bricolage, jardinage et matériaux de construction; qu'elle rappelle que l'activité de distribution n'est admise dans une telle zone que si elle se rapporte aux activités à caractère industriel; qu'elle estime que les activités, objet du projet, ne sont nullement liées à une activité industrielle et a fortiori n'en sont pas l'accessoire, de sorte que ce projet ne pouvait être autorisé;

Considérant que la partie adverse observe que le Ministre compétent précise, dans l'acte attaqué, que l'activité exercée est liée à la distribution, visée à l'alinéa 1er de l'article 30bis du CWATUPE; qu'elle estime ne pas être en mesure, à la lecture de la requête, de comprendre pourquoi la vente au détail ne pourrait constituer en l'espèce l'accessoire des activités de distribution du bénéficiaire du permis, alors que celles-ci font partie des activités industrielles mentionnées à l'alinéa 1er de l'article 30 bis précité; qu'elle rappelle que l'acte attaqué mentionne que le projet concerne l'extension d'une surface commerciale existante sur le site pour laquelle un permis a été délivré et qui autorise les mêmes activités que celles qui sont concernées par l'extension projetée;

Considérant que la première partie intervenante indique, pour sa part, que sa demande portait sur un permis unique dérogatoire au plan de secteur s'agissant d'agrandir un bâtiment existant, comme en témoignent, d'une part, le rapport urbanistique qui l'accompagnait, et d'autre part, les observations relatives à l'article 111 du CWATUPE soumises par les réclamants lors de l'enquête publique et dont l'acte attaqué reprend les termes, et enfin, les motifs du permis attaqué lui-même; qu'elle soutient que les motifs de l'acte attaqué montrent que la partie adverse a analysé de manière concrète l'environnement existant et l'intégration du projet à cet environnement, et qu'elle a motivé adéquatement le recours exceptionnel au mécanisme de la dérogation par référence aux circonstances de la situation concrète du projet; qu'elle rappelle encore que le moyen n'est pas pris de la violation des

articles 111 et 114 du CWATUPE mais bien de la seule violation de l'article 30bis du même Code;

Considérant que l'article 30bis du CWATUPE est rédigé comme suit :

" De la zone d'activité économique industrielle.

La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel, en ce compris les activités liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale, sauf lorsqu'elles constituent l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.

La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er.

Elle comporte un périmètre ou un dispositif d'isolement, sauf pour la partie du périmètre qui se situe le long d'une infrastructure de communication utile à son développement économique ou lorsqu'un dispositif naturel ou artificiel, relevant du domaine public, constitue lui-même un périmètre ou un dispositif d'isolement suffisant.

A titre exceptionnel, peuvent être autorisés :

1o dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes;

2o dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage.

Le logement de l'exploitant ou du personnel de gardiennage peut y être admis pour autant que la sécurité ou la bonne marche de l'entreprise l'exigent. Il fait partie intégrante de l'exploitation";

Considérant que l'acte attaqué indique que "la demande est compatible à la destination de la zone d'activité économique industrielle telle que définie par l'article 30bis du Code précité en ce que l'activité exercée est liée à la distribution"; qu'aucun des motifs qui suivent ne permettent de considérer que la partie adverse a entendu octroyer un permis unique dérogatoire au plan de secteur; qu'en tout état de cause, le recours au procédé de la dérogation doit être spécialement prévu par un texte et demeurer exceptionnel; que, selon l'article 113 du CWATUPE, la dérogation au plan de secteur doit satisfaire à trois exigences cumulatives : les ouvrages projetés doivent être compatibles avec la destination générale de la zone, s'accorder aux caractéristiques architecturales du bâti et ne pas entrer en conflit avec les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan d'aménagement; que l'article 114, alinéa 1er, du même Code, ajoute que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; qu'il en résulte, d'une part, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'avec parcimonie, et de l'autre, que le permis doit être motivé sur

chacune de ces différentes exigences, y compris sur le caractère exceptionnel de la dérogation; que, partant, le procédé de la dérogation implicite ne peut être envisagé;

Considérant que l'article 30bis précité exclut la vente au détail "sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité industrielle visée à l'alinéa 1er"; que l'activité industrielle principale alléguée par la partie adverse, à laquelle serait liée l'activité exercée dans le cadre du projet, est celle de la distribution; que, cependant, la seule activité présente sur le site est, en l'espèce, la vente au détail; que, partant, la relation d'accessoire (vente au détail) au principal (distribution), exigée par la disposition précitée, fait défaut; que, par ailleurs, les activités de grande distribution, soit celles qui concernent la vente en grandes surfaces, sont visées à l'article 31, § 1er, al. 2, du CWATUPE qui concerne la zone d'activité économique spécifique; que le moyen est fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur peuvent être suivies;

Considérant que la deuxième partie requérante sollicite une indemnité de procédure majorée en raison de la demande de suspension, à la charge de la partie adverse;

Considérant que, conformément à l'article 67, § 2, alinéa 3, du règlement général de procédure, aucune majoration n'est due si le recours n'appelle que des débats succincts; que dès lors, il y a lieu d'accorder une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros à la deuxième partie requérante à la charge de la partie adverse,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. RETAIL ESTATES et la ville de Namur sont accueillies.

Article 2.

La requête en annulation est irrecevable dans le chef des première et troisième parties requérantes.

Article 3.

Est annulé le permis unique délivré sur recours, le 22 mars 2016, par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal, autorisant l'extension d'un magasin à l'enseigne "BRICO" et la modification de deux voiries sur un bien situé 519-539, chaussée de Liège à Namur (Jambes).

Article 4.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 5.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la deuxième partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 900 euros, sont mis à la charge des première et troisième parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune, de la partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge de la première partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le treize décembre deux mille seize par :

M^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. A.-Fr. BOLLY.