

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 253.266 du 17 mars 2022

A. 234.899/XIII-9.467

En cause : **KABBOURI** Fouad,
ayant élu domicile chez
M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
rue du Palais 14
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. **la société à responsabilité limitée MIDMHA,**
2. **la société anonyme SHOP BELGIUM IR,**
ayant toutes deux élu domicile chez
M^{es} Benoît HAVET, Sophie OZCAN
et Alexandra DE HULTS, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 29 octobre 2021, Fouad Kabbouri demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 30 août 2021 par lequel la ministre de l'Environnement et la ministre de l'Aménagement du territoire délivrent à la société à responsabilité limitée (SRL) Midmha un permis unique qui a pour objet la démolition d'un bâtiment commercial existant, ainsi que la construction et l'exploitation d'un nouveau bâtiment destiné à accueillir un garage d'entretien et de réparation de véhicules à moteur, avec aménagement des abords et placement d'enseignes et d'un totem sur un bien sis rue Pont-à-Migneloux 1A à Gosselies (Charleroi) et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 novembre 2021, la société à responsabilité limitée (SRL) Midmha et la société anonyme (SA) Shop Belgium IR demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur-adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 17 janvier 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 mars 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Charlotte Mathieu, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Sophie Ozcan, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 9 décembre 2020, la SRL Midmha introduit auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi une demande de permis unique portant sur un bien sis rue Pont-à-Migneloux 1 à Gosselies (Charleroi) et cadastré 23^{ème} division, section B, n° 161 R. Ce terrain est situé à l'angle de la rue Pont-à-Migneloux et de la Nationale 5.

La demande de permis a pour objet, d'une part, la démolition d'un bâtiment existant et, d'autre part, la construction et l'exploitation d'un garage Midas (entretien et réparation de véhicules à moteur) dont l'accès se fera par la rue Pont-à-Migneloux. La demande se présente comme suit :

« Démolition du bâtiment existant (commerces) et ses abords.

Construction d'un nouveau bâtiment accueillant un garage d'entretien et de réparation de véhicules à moteur MIDAS d'une superficie totale de +/- 614 m² et de ses abords sur une parcelle de +/- 1.278 m².

Implantation d'enseignes MIDAS sur le bâtiment et d'un totem MIDAS au niveau des abords à rue ».

Le requérant habite dans la maison voisine, située rue Pont-à-Migneloux 3 et cadastrée 23^{ème} division, section B, n° 161 S, dont il est le propriétaire.

2. Le 25 janvier 2021, les fonctionnaires technique et délégué informent le demandeur de permis du caractère recevable et complet de sa demande.

3. Du 9 au 24 février 2021, est organisée une enquête publique au cours de laquelle trois lettres de réclamation sont déposées.

4. Le 16 février 2021, la direction des infrastructures de gestion et de la politique des déchets émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 1^{er} avril 2021, les fonctionnaires technique et délégué communiquent leur rapport de synthèse.

6. En séance du 20 avril 2021, le collège communal de Charleroi octroie le permis unique sollicité.

7. Trois recours, dont l'un émane du requérant, sont introduits, le 20 mai 2021, à l'encontre de cette décision.

8. Le 8 juillet 2021, l'agence wallonne de l'air et du climat (AWAC) émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 9 juillet 2021, les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours décident de proroger de 30 jours le délai qui leur est imparti pour l'envoi de leur rapport de synthèse.

10. Le 15 juillet 2021, la Cellule Bruit émet un avis favorable conditionnel.

11. Le 3 août 2021, la direction des permis et autorisations réceptionne un argumentaire en réponse rédigé par le conseil du demandeur de permis.

12. Le 6 août 2021, les fonctionnaires technique et délégué compétents en degré de recours transmettent leur rapport de synthèse.

13. Le 30 août 2021, la ministre de l'Environnement et le ministre de l'Aménagement du territoire délivrent sous conditions le permis unique sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SRL Midmha, bénéficiaire du permis, et la SA Shop Belgium IR, propriétaire du bien concerné, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le requérant expose que le permis est exécutoire dès sa délivrance et que la phase de démolition du bâtiment existant est terminée. Il ajoute que, compte tenu du chantier en cours et du courrier adressé à son conseil par la bénéficiaire du permis, tout porte à croire que les travaux de construction du nouveau bâtiment seront entamés à bref délai. De plus, compte tenu de leur nature et de leur ampleur, il est certain, selon lui, que ces travaux seront finalisés avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande d'annulation.

Il expose que l'exécution de l'acte attaqué est susceptible de lui occasionner six types d'inconvénients qu'il estime d'une gravité suffisante.

En premier lieu, en termes d'impact sur la mobilité, il relève que l'accès au site est exclusivement envisagé depuis la rue Pont-à-Migneloux, soit la rue de son habitation, alors que le schéma d'orientation local (SOL) préconise un accès depuis la N5. Il en déduit que le charroi sera sensiblement accru dans cette rue résidentielle et que cela engendrera une zone accidentogène aux abords du tournant proche de son

habitation et de la sortie du carrefour avec la N5, soit deux endroits où la visibilité est fortement réduite.

En deuxième lieu, en termes d'impact sur le stationnement, il relève que le projet prévoit l'aménagement de 9 emplacements. Il estime que cette capacité est insuffisante dès lors que l'atelier aura une capacité en charge simultanée de 5 véhicules et que l'entreprise emploiera certainement près de 10 personnes. Il est dès lors à craindre, selon lui, que le stationnement des véhicules des employés et des clients s'effectue sur le domaine public, notamment aux abords de la rue Pont-à-Migneloux, ce qui aggravera le manque de visibilité aux abords du projet et de son habitation.

En troisième lieu, en termes de nuisances sonores, il considère que, d'une part, l'exploitation de l'atelier occasionnera du bruit lié à la circulation des véhicules autour du bâtiment projeté, jusqu'à la limite de sa propriété et que, d'autre part, l'utilisation de machines nécessaires à l'activité envisagée (compresseurs, chaudière, aérotherme, groupe de ventilation, débourbeur séparateur d'hydrocarbure, démonte-pneu, équilibreuse, etc.) constituera une source de bruit continue tout au long de la journée.

En quatrième lieu, en termes de nuisances olfactives, il redoute que de telles nuisances seront à déplorer du fait des gaz d'échappement, mais aussi des dépôts d'huiles, de produits dangereux et de liquide de refroidissement, ainsi que de l'utilisation du débourbeur séparateur d'hydrocarbure. Selon lui, les rejets atmosphériques à proximité de sa propriété nuiront à sa santé et à celle de sa famille.

En cinquième lieu, en termes de perte d'intimité, il relève que les véhicules circuleront sur le site tout autour du nouveau bâtiment, de sorte que l'ensemble des usagers passeront aux abords de la limite commune de propriété avec son bien. Des vues directes seront ainsi rendues possibles sur son espace de cours et jardins ainsi qu'en direction de son habitation, le privant de toute intimité, contrairement à la situation antérieure où l'immeuble commercial ne disposait d'aucune baie dirigée vers sa propriété et où aucun véhicule ne circulait le long de la limite mitoyenne.

En sixième lieu, il soutient que son bien subira une moins-value immobilière importante par rapport à la situation actuelle, dès lors que le projet bouleversera l'équilibre entre fonctions commerciales et résidentielles.

VI.2. Examen

1. Sur le recours à la procédure en référé, l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

« § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;

2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}.

[...] ».

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant.

2. S'agissant de l'impact du projet sur la mobilité, il est exact, comme l'affirme le requérant, que l'accès au garage Midas se fera par un tronçon de la rue Pont-à-Migneloux (et non plus par la N5). Toutefois, la propriété du requérant est située au-delà de ce tronçon de sorte que cet inconvénient ne lui est pas suffisamment personnel.

Quant à la situation accidentogène, celle-ci n'est pas étayée, outre que la présence d'un « tourne-à-gauche » est de nature à diminuer le risque d'accident.

Par ailleurs, selon le dossier de demande de permis, le charroi induit par le projet est limité :

« Le charroi du personnel se limite à l'arrivée des véhicules avant l'ouverture et après la fermeture du garage. Le charroi de la clientèle est d'en moyenne 15 véhicules par jour durant les heures d'ouvertures du garage. Le charroi des fournisseurs aura lieu avant l'ouverture du garage. Les véhicules clients emprunteront les parkings à l'avant ou le long du bâtiment avant de se diriger vers les différentes portes du garage via la voirie interne de desserte. Les différents charrois du projet ne modifieront pas significativement le charroi global de la N5 et des alentours au vu de la faible quantité totale de mouvements journaliers.

[...]

Les différents charrois du projet sont de faible quantité en termes de mouvements totaux journaliers. Ils ne provoqueront donc pas de nuisances supplémentaires ».

L'auteur de l'acte attaqué, qui fait sien l'avis de l'AWAC, reconnaît que ces données sont légèrement sous-estimées mais il considère que le projet n'aura que peu d'influence sur le trafic de la N5; le requérant reste en défaut de démontrer que cette affirmation est erronée.

Dans ces circonstances, il n'est pas établi que l'impact du projet en termes de mobilité est constitutif d'inconvénients d'une gravité suffisante dans le chef du requérant.

3. S'agissant de l'impact du projet sur le stationnement, le dossier de demande de permis apporte les précisions suivantes :

« Les zones de stationnement sont situées à l'avant et le long du bâtiment (côté commerce voisin), une zone de manœuvre confortable est située en face des différentes portes du garage et une liaison entre ces deux zones permettent de contenir la circulation des véhicules clients à l'intérieur du site. Ces aménagements évitent donc de surcharger la rue de Taravisée d'un charroi superflu ».

L'acte attaqué indique ce qui suit :

- « le charroi engendré par l'activité du site est estimé à :
- ☐ 6 véhicules (voitures) par jour pour le personnel;
 - ☐ 15 véhicules (voitures/camionnettes) par jour pour les clients;
 - ☐ 2 véhicules (voitures/camions) par jour pour les livraisons/enlèvements ».

Le projet prévoit la création de neuf places de stationnement, tandis que les parties intervenantes précisent que les prestations sont principalement effectuées par prises de rendez-vous, ce qui limite le nombre de véhicules présents simultanément sur le site.

Au vu de ce qui précède, le requérant n'établit pas avec vraisemblance que le nombre d'emplacements prévu par le projet est insuffisant et conduira à un

report sensible du stationnement sur le domaine public au point de constituer un inconvénient d'une gravité suffisante dans son chef.

4. S'agissant des nuisances sonores, il y a tout d'abord lieu de relever que le projet s'insère dans un contexte fortement urbanisé, soit le long de la Nationale 5 qui comporte, outre des habitations, de nombreux commerces et activités relevant de la petite industrie. Ainsi, le préjudice sonore dont le requérant se plaint trouve sa source avant tout dans le contexte environnant plutôt que dans le projet lui-même.

Par ailleurs, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

« Considérant que les limites de bruit applicables sont celles du tableau 1 de 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; que l'établissement se situe en zone d'habitat au plan de secteur; que les normes à respecter sont donc de 50 dB(A) la journée, 45 dB(A) en période de transition et le dimanche, et 40 dB(A) la nuit;

Considérant que les installations émettrices de bruit (compresseur d'air, banc de test de freins, démonte-pneus, équilibreuse de roues) se situeront à l'intérieur d'un bâtiment construit en panneaux sandwichs isolés, comportant cinq portes sectionnelles;

Considérant que l'établissement sera exploité du lundi au vendredi de 8h30 à 18h30 et le samedi de 9h00 à 17h00, soit en période de « jour » des conditions générales;

Considérant que l'habitation la plus proche se situe sur la parcelle voisine;

Considérant que les valeurs limites devraient être respectées en période de jour à condition que les portes sectionnelles restent fermées;

Considérant donc qu'en matière de bruit, les installations ne devraient pas incommoder le voisinage pour autant que les conditions imposées par la Cellule Bruit soient respectées ».

L'acte attaqué contient les conditions d'exploitation suivantes :

« Article 1^{er}. Les normes acoustiques applicables sont celles du tableau 1 de 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.

Art. 2. Les portes et les fenêtres de l'établissement sont maintenues fermées durant les périodes d'activité, en dehors du temps strictement nécessaire au passage des véhicules ».

Dans ces circonstances, il n'est pas établi que l'exploitation du garage autorisé par l'acte attaqué générera des nuisances sonores constitutives d'un inconvénient présentant une gravité suffisante dans le chef du requérant.

5. S'agissant des nuisances olfactives alléguées, l'acte attaqué précise ce qui suit :

« Des rejets diffus de gaz d'échappement sont générés lors du déplacement des véhicules entrant et sortant. Des odeurs de gaz d'échappement sont susceptibles d'être générées. Selon les circonstances, des techniques efficaces (filtres) sont utilisées pour les véhicules entrant dans le garage afin d'éviter que d'éventuels rejets dans l'atmosphère ne constituent un danger ou une nuisance ».

Il contient en outre la motivation suivante :

« Considérant que l'atelier est susceptible de générer des émissions de fumées de soudure; que les éventuelles émissions de poussières ne sont pas significatives; que des conditions particulières peuvent être imposées pour les éventuels rejets canalisés de poussières;

[...]

Considérant que l'AWAC peut néanmoins proposer des conditions particulières pour limiter les quantités (concentrations et volumes) de polluants rejetés par une installation ou une activité à l'exception des véhicules qui sont soumis aux normes de produits qui sont du ressort des autorités fédérales.

L'auteur de l'acte attaqué impose en ce sens une série de conditions de nature à limiter les rejets atmosphériques, outre que, comme déjà relevé, les portes et les fenêtres de l'établissement doivent être maintenues fermées durant les périodes d'activité en dehors du temps strictement nécessaire au passage des véhicules.

Au vu de ce qui précède, le requérant reste en défaut de démontrer avec vraisemblance que le projet générera des nuisances olfactives présentant un inconvénient d'une gravité suffisante dans son chef.

6. S'agissant de la perte d'intimité alléguée, l'auteur de l'acte attaqué a examiné cette problématique en ces termes :

« Considérant, par ailleurs, qu'il importe de vérifier la compatibilité de l'activité projetée avec le voisinage et la destination générale de la zone; que le projet possèdera une hauteur limitée et sera implanté à distance raisonnable du bâti avoisinant; que le plan d'implantation démontre à suffisance du maintien des distances recul, notamment par la présence de la rue de Taravisée longeant la limite parcellaire droite du projet et par le maintien du bâtiment implanté en fond de parcelle du bien concerné; qu'à l'analyse des implantations antérieures et projetées, il s'avère que la distance de recul latéral gauche est conservée (5,55 m); que, dès lors, les zones de recul préservées maintiendront la quiétude et l'intimité des habitations présentes dans le voisinage immédiat; que l'emprise projetée du nouveau volume se fixera au coin supérieur gauche du bâti ancien que, par ailleurs, les superficies antérieures (571 m²) et projetées (614 m²) sont sensiblement similaires; que, dès lors, aucun impact négatif en termes de volumétrie ne sera induit sur le contexte bâti; qu'eu égard à la configuration du cadre bâti environnant, la construction du garage n'est pas de nature à compromettre la quiétude des parcelles voisines ».

Il impose également la pose, « en limite parcellaire SE avec la propriété voisine », d'une clôture de 2 mètres de hauteur « constituée soit de piquets reliés entre eux par une palissade en bois, soit de gabions d'une épaisseur maximale de 20 cm ». Cette clôture est également de nature à atténuer sensiblement une éventuelle perte d'intimité.

Dans ces circonstances, le requérant reste en défaut de démontrer avec vraisemblance que le projet lui causera une perte d'intimité constitutive d'un inconvénient d'une gravité suffisante.

7. S'agissant de la moins-value immobilière alléguée, le requérant ne dépose pas de document permettant d'établir avec vraisemblance la réalité et l'étendue de la moins-value dont il se prévaut.

En toute hypothèse, il convient de rappeler que, de manière générale, une atteinte aux intérêts financiers d'un requérant est, en principe, réparable dès lors qu'elle peut être compensée par l'octroi de dommages et intérêts au civil ou d'une indemnité réparatrice.

Partant, le préjudice financier dont le requérant se prévaut n'est pas constitutif d'un inconvénient d'une gravité suffisante.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Midmha et la SA Shop Belgium IR est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 17 mars 2022 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay