

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 104.228 du 1^{er} mars 2002

A.106.532/XIII-2231

En cause :

1. **WILMOTTE** Daniel,
 2. **GOFFIN** André,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société de droit allemand
LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG,
ayant élu domicile chez
Me Bernard DELTOUR, avocat,
rue de la Loi 15
1040 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 28 juin 2001, par Daniel WILMOTTE et André GOFFIN, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré, sur recours, par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne le 26 mars 2001, autorisant Philippe VERCRUYSSSE à construire une surface commerciale à Sprimont, rue de Beaufays, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 528;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants, qui tend à l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 19 juillet 2001 par laquelle la société de droit allemand LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 13 novembre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 4 décembre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me Patrick HENRY et Me Nathalie VAN DAMME, avocats, comparaisant pour les requérants, Me Marc JOASSART, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Valérie VANDEGAART, loco Me Bernard DELTOUR, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, premier auditeur.

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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Dans le courant de l'année 1999, à une date non autrement précisée, Philippe VERCRUYSSSE introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'une surface commerciale à Sprimont, rue de Beaufays (soit la route "nationale" n° 30), sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 528.

Au plan de secteur de Huy-Waremme, les lieux sont situés en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de cinquante mètres à partir de la voirie, ensuite en zone d'extension d'habitat, ce qui correspond actuellement à la zone d'aménagement différé. Ne s'y applique pas de plan particulier - ou communal - d'aménagement ou de permis de lotir. Il existe cependant un projet de règlement communal d'urbanisme qui situerait le terrain litigieux en "sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère mixte" ainsi qu'un projet de schéma de structure où la propriété serait inscrite en "zone mixte d'habitat et d'activités économiques mixtes".

Des reportages photographiques du site et des alentours de l'implantation projetée ont été déposés à l'appui de la demande de permis ou figurent aux dossiers des requérants et de l'intervenante. Une perspective axonométrique du projet qui a été admis par l'acte attaqué est également produite.

Une première enquête publique se tient du 13 au 28 octobre 1999 au motif que les dimensions de l'immeuble à construire excéderaient sensiblement celles des constructions riveraines.

2. Les plans initiaux ayant rencontré de nombreuses oppositions et l'avis négatif du fonctionnaire délégué, Philippe VERCRUYSSSE introduit une nouvelle demande le 10 décembre 1999, après que le projet eut été modifié dans une mesure qui est contestée.

Une deuxième enquête a lieu du 26 janvier au 10 février 2000 et suscite de nombreuses réclamations.

Le 21 février suivant, la commission consultative communale d'aménagement du territoire s'oppose au projet par dix voix contre, une voix pour et trois abstentions.

Le lendemain, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable.

3. Un nouvel avis négatif du fonctionnaire délégué, donné le 5 avril 2000, porte les motifs suivants :

" Les actes et travaux compromettent la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes :

Considérant l'avis émis par mes services en date du 22.12.1999.

Considérant que les modifications apportées ne répondent pas sensiblement à l'avis rendu précédemment et que le projet continue de porter préjudice aux voisins directs.

Considérant que rien n'a été effectué pour mieux s'intégrer au contexte bâti.

Considérant que la majorité des réclamations sont fondées.

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins considère l'activité incompatible avec la destination générale de la zone et qu'il a émis un avis défavorable.

Considérant l'avis défavorable du M.E.T. concernant le projet de raccordement d'égout et l'évacuation des eaux usées.

Considérant que le problème d'évacuation des eaux peut porter préjudice aux propriétés voisines".

En conséquence, le collège refuse le permis par délibération du 11 avril 2000 notifiée à l'intéressé le 14 avril suivant.

4. Le 12 mai, le conseil du demandeur de permis forme un recours devant le Gouvernement wallon.

5. Le 28 juin 2000, des nouveaux plans sont transmis à l'administration régionale. Le lendemain, le fonctionnaire délégué fait savoir au président de la commission d'avis, prévue par l'article 120, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), qu'il a été tenu compte des remarques émises lors des étapes antérieures de la procédure et que la nouvelle conception du projet a son agrément.

6. Le 17 juillet suivant, ladite commission émet l'avis suivant :

" Ayant été mise en possession d'informations complémentaires sous forme de plans présentant une implantation alternative;

Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction d'une surface commerciale sur une parcelle sise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; qu'aucune autorité ne remet en cause sa compatibilité avec la destination principale (de) la zone au sens de l'article 27 du Code; que néanmoins, sa compatibilité avec son voisinage est remise en cause par le fonctionnaire délégué;

Compte tenu de ce que les plans modifiés déposés par le demandeur présente (sic) un projet de nature à répondre aux griefs de nuisances potentielles pour le voisinage : rapprochement de l'implantation, déplacement du quai de chargement, descente du niveau rez de plus ou moins 1,5 m; que ces solutions permettent d'atténuer les nuisances tant visuelles que sonores pour les riverains;

Vu l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué sur ces plans modifiés;

La Commission émet un avis favorable sur le projet tel que modifié, lequel, s'il devait être autorisé par le Gouvernement, doit faire l'objet des formalités prévues à l'article 123 du Code".

7. Dans une lettre adressée le 14 juillet 2000 à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.T.A.L.P.), le conseil

du demandeur fait part de ce que d'un contact avec l'administration régionale, "la réalisation de l'enquête publique dans le cadre de l'article 123 du CWATUP requiert qu'il soit satisfait à deux conditions : "l'envoi d'une lettre de rappel" et "l'agrément des plans modificatifs par (les) services (de la direction générale)".

Le 8 août 2000, le demandeur de permis adresse une lettre de rappel conformément à l'article 121, alinéa 2, du CWATUP. Il adresse copie de celle-ci au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

Par lettre recommandée le 1^{er} septembre avec accusé de réception et par télécopie, le demandeur "retire" sa lettre de rappel et en informe le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

8. Le 12 octobre 2000, l'administration régionale écrit au collège des bourgmestre et échevins pour lui demander d'organiser une nouvelle enquête et de lui transmettre son avis, en exécution de l'article 123 du CWATUP.

Cette troisième enquête se tient du 20 octobre au 6 novembre. Les oppositions du voisinage portent à nouveau sur le principe d'une implantation commerciale à l'endroit litigieux.

Le 11 décembre de la même année, la commission consultative communale d'aménagement du territoire s'oppose au projet par sept voix contre, trois voix pour et trois abstentions.

9. Le lendemain, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis défavorable assorti des motifs suivants :

- " - Le problème de l'égouttage n'est pas résolu malgré la retenue d'eau par l'intermédiaire de citernes de 90.000 litres, l'évacuation devant se faire par drains de dispersion sur le parking vers l'arrière des propriétés très humides ce qui aggraverait la situation;

- Située dans un noyau d'habitat rural, la construction projetée (lire: engendrera) un certain nombre de nuisances et présentera un certain danger sur une route très fréquentée;
- Eviter que sur cette portion de zone d'habitat rural, les habitations ne soient dominées en pourcentage par des surfaces d'activités économiques ce qui est contraire au CWATUP".

10. Entre-temps, le 10 novembre 2000, la direction générale des autoroutes et des routes du ministère wallon de l'équipement et des transports émet un avis favorable assorti d'une série de conditions portant sur l'aménagement des abords et l'évacuation des eaux de ruissellement. Il y est notamment précisé qu'aucune construction ne pourra s'implanter à moins de dix-neuf mètres de l'axe de la voirie.

11. Par courrier recommandé à la poste le 15 février 2001, le demandeur de permis adresse à nouveau une lettre de rappel au Gouvernement conformément à l'article 121, alinéa 2 du CWATUP. Il en informe par même courrier le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

Par une lettre datée du 15 mars 2001 et adressée par recommandé le 16 mars, le demandeur "retire" à nouveau sa lettre de rappel. Il informe en même temps le gouvernement de ce que la demande de permis a été cédée à la société LIDL BELGIUM GmbH & Co.KG. Il en informe de même le collège et le fonctionnaire délégué.

12. Le 15 mars 2001, la directrice générale de l'aménagement du territoire propose au ministre d'accueillir partiellement le recours et de délivrer un permis d'urbanisme assorti de conditions.

13. Le 26 mars 2001, le ministre accueille le recours et accorde le permis par une décision qui est ainsi motivée :

" (...)

Considérant que le bien en question est repris en partie en zone d'habitat à caractère rural sur 50 m de profondeur à compter de la voirie, le solde étant repris en zone d'aménagement différé au plan de secteur de HUY-WAREMME approuvé par

Arrêté royal du 20 novembre 1981; qu'il est situé à front d'une voirie régionale (N30);

(...)

Considérant que l'objet du présent recours vise la construction d'une surface commerciale de $\pm 600 \text{ m}^2$; qu'il est prévu l'aménagement de 55 emplacements de parcage;

Considérant qu'en vertu de l'article 330 - 2° du Code précité, la demande a été soumise aux mesures de publicité; qu'une enquête publique a été réalisée du 26 janvier au 10 février 2000; que 7 réclamations ont été introduites dont une pétition de 321 signatures;

Considérant que les arguments développés par les riverains portent sur :

- la compatibilité du projet avec la zone d'habitat à caractère rural et le voisinage;
- les modifications du relief du sol;
- l'augmentation du trafic et les problèmes liés à la sécurité routière;
- les problèmes d'égouttage;
- le parti architectural;

Considérant que l'implantation du bâtiment et des parkings risque d'engendrer des nuisances pour le voisinage et vient perturber le bâti existant; qu'en effet, les dégagements latéraux sont insuffisants, l'aire de déchargement se situe à proximité de l'immeuble voisin, la zone de recul par rapport à la voirie et la profondeur du bâtiment sont trop importantes; que le projet ne s'inscrit pas correctement dans l'environnement bâti et non bâti;

Considérant que le parti architectural du projet est d'une réelle pauvreté;

Considérant que l'aménagement des abords est indigent quant au choix des essences à planter alors que ce choix est particulièrement important dans cet environnement dont la qualité paysagère est indéniable; que la minéralisation de la propriété est trop importante;

Considérant en outre, qu'en matière d'égouttage, le Ministère wallon de l'Equipeement et des Transports dans son avis défavorable daté du 10 février 2000 précise que : «Le réseau de canalisations de la Région wallonne n'est pas un réseau d'égout et il n'a pas été calculé comme tel. Il ne constitue pas un réseau complet et les déversements se font quelquefois dans les thalwegs à l'air libre. Le réseau n'est pas étanche, il comprend des sections en drains ou en fossé à ciel ouvert et il a été conçu pour ne recevoir que des eaux d'origine pluviale, naturelle, à l'exclusion de toute autre. Enfin, des déversements d'eaux usées causeraient un préjudice à des tierces personnes et une insalubrité publique»; que les riverains réclamants signalent également que les eaux se déversent actuellement sur les propriétés privées situées en contrebas de la

voirie et sont régulièrement inondées (stagnation des eaux sur des terrains schisteux); qu'il n'y a pas d'exutoire;

Considérant que des plans modifiés datés des 15 et 21 juin 2000 ont été introduits en cours de procédure; que ceux-ci modifient le projet initial en l'implantant plus à gauche et moins en recul par rapport à la voirie; que la profondeur du bâtiment est également réduite à 29 mètres; que le parti architectural de cette surface commerciale s'est doté d'un volume de type rez +1 comprenant une toiture à deux versants, ainsi qu'un volume annexe, accolé perpendiculairement; que l'implantation de l'aire de déchargement (à l'arrière) ainsi que des emplacements de parcage a également été revue;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été réalisée du 20 octobre au 6 novembre 2000; que 12 réclamations ont été enregistrées dont certaines comprenant plusieurs lettres; que les arguments des réclamants sont identiques aux précédents;

Vu l'avis défavorable de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire émis en séance du 11 décembre 2000;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis un avis défavorable en date du 12 décembre 2000, motivé par le problème de l'égouttage, les nuisances occasionnées par l'implantation d'une surface commerciale dans un noyau d'habitat rural, le danger pour la circulation et par le fait d'éviter la dominance des activités économiques en zone d'habitat;

Vu l'avis du 6 novembre 2000 du service régional d'incendie;

Vu l'avis du 10 novembre 2000 du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports;

Considérant que ce dernier est favorable sous la condition suivante :

« Le raccordement à l'égout ne peut se faire sur le réseau de canalisations de la N.30, la solution privilégiée sera le drain dispersant. Le drain ou tout autre appareil d'égouttage (chambre de visite, dégraisseur,...) ne pourra se trouver dans une zone de 19m à partir de l'axe de la N30»;

Considérant que le plan d'implantation mentionne une chambre de visite et une loge syphon (sic) dans la zone de recul de 19m; que le projet devra être modifié afin de respecter l'avis du Ministère wallon de l'Equipement et des Transports précité;

Considérant qu'en vue de prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du système d'égouttage, il y aura lieu de placer une citerne tampon supplémentaire de 30.000 litres (bassin d'orage); que les remblais projetés seront constitués de matières naturelles perméables;

Considérant que le projet s'implante à front d'une voirie régionale à deux bandes et à grande circulation; que l'implantation de ce type d'activité n'aura qu'une faible incidence sur le trafic déjà existant;

Considérant que les remblais d'une hauteur d'1m50 sont projetés; qu'au vu de l'ampleur du programme, ces aménagements n'auront que peu d'impact sur l'environnement paysager; que néanmoins, afin d'améliorer davantage l'intégration du projet dans le paysage, il y a lieu de couvrir les remblais de végétation, de renforcer les plantations projetées, celles-ci seront composées exclusivement d'essences régionales, et d'aménager les emplacements de parcage en dalles de béton-gazon;

Considérant que le parti architectural du projet a été nettement amélioré; que les modifications apportées sont satisfaisantes; qu'ainsi modifié le projet s'intègre dans son environnement;

Considérant que l'article 27 du Code précité dispose que :

« La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage»;

Considérant que le projet est conforme au prescrit de cet article; qu'au vu des nouveaux plans déposés, les inconvénients générés par le projet seront nettement atténués pour le voisinage;

Considérant qu'au projet de règlement communal d'urbanisme, la propriété est située en zone 1/5 : "sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère mixte"; que le projet est conforme aux caractéristiques et options urbanistiques relatives à cette sous-aire;

Considérant qu'au projet de schéma de structure, la propriété est reprise en zone 1.7 : "zones mixtes d'habitat et d'activités économiques mixtes"; que le projet est également conforme aux prescriptions relatives à ces zones;

Considérant, enfin, que le projet devra respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du Code wallon);

Considérant qu'aux conditions reprises ci-avant, le projet modifié peut être accepté; qu'il peut être fait droit à la requête de l'intéressé".

Il s'agit de la décision attaquée;

Considérant que, par requête introduite le 19 juillet 2001, la société en commandite de droit allemand LIDL BELGIUM GmbH & Co.KG, actuelle bénéficiaire du permis d'urbanisme, demande à intervenir dans la procédure en suspension; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que les demandeurs affirment, sans être contredits sur ce point, qu'ils ont eu connaissance du permis attaqué lorsqu'il leur a été adressé le 14 mai 2001 par l'administration communale de Sprimont;

Considérant que l'intervenante soutient que le second requérant serait dépourvu d'intérêt légitime en raison de ce qu'il exploiterait une vitrerie en zone d'aménagement différé, à proximité du site d'implantation du projet qu'il conteste;

Considérant qu'à supposer que cette activité soit postérieure à l'adoption du plan de secteur, ce que l'intervenante n'établit pas, il n'en demeure pas moins que les voisins immédiats d'une construction ont intérêt au bon aménagement de leur quartier, quelle que soit l'activité qu'ils exercent;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le second de la requête, de la violation de l'article 27 du CWATUP, "de l'erreur de fait, de l'inexistence des motifs et de la motivation erronée de l'acte attaqué"; qu'ils rappellent qu'en zone d'habitat à caractère rural, les activités comme celle qui est en litige ne sont admises que si elles ne mettent pas en péril les destinations principales et à condition d'être compatibles avec le voisinage; qu'ils font valoir que le quartier litigieux est déjà saturé de commerces (58 % à l'est de la rue et 48% à l'ouest, que le projet litigieux porterait à 66 %); qu'ils ajoutent que les projets de règlement communal d'urbanisme et de schéma de structure, évoqués par l'acte attaqué et qui situeraient les lieux en zone d'affectation mixte, pouvaient d'autant moins servir de soutien à sa motivation

qu'ils seraient caducs et iraient à l'encontre de l'affectation prévue par le plan de secteur;

Considérant que la partie adverse observe qu'aux termes de l'article 27 du CWATUP une activité économique peut s'installer en zone d'habitat à caractère rural pour autant qu'elle ne mette pas en péril les destinations résidentielle et agricole et qu'elle soit compatible avec le voisinage; que, selon elle, pour satisfaire à ces exigences, il suffit que les motifs de la décision révèlent un examen concret de l'incidence du projet, ce que fait valablement l'acte attaqué lorsqu'il considère que les inconvénients pour le voisinage sont nettement atténués par rapport aux projets antérieurs et relève, pour le surplus, que les constructions litigieuses sont conformes aux projets de règlement communal d'urbanisme et de schéma de structure; qu'elle se réfère à l'arrêt BENAYER et DEBAST, n° 75.999 du 29 septembre 1998, suivant lequel "(...) la circonstance que d'autres entreprises analogues soient déjà implantées dans la zone n'emporte pas comme conséquence que l'autorité devrait se montrer de plus en plus restrictive dans l'octroi d'autorisations en vue de maintenir la fonction résidentielle" et que "s'il est vrai que la multiplication des bâtiments affectés à autre chose que l'habitation est de nature à modifier le caractère de la zone, c'est là un effet normal de la relative polyvalence des zones d'habitat telles qu'elles sont définies par le CWATUP qui n'interdit pas que l'une ou l'autre des activités autres que la résidence qu'il autorise d'y implanter acquière quantitativement une importance supérieure à la résidence, pourvu que celle-ci n'en soit pas pour autant perturbée";

Considérant que l'intervenante précise que la perturbation des fonctions principales doit être jugée à l'aune de l'ensemble de la zone considérée et non pas, comme le suggèrent les requérants, de l'occupation des environs immédiats; que, selon elle, l'implantation retenue est justifiée le long d'une voie de communication relativement importante et compte tenu de la présence d'autres commerces de proximité et que si la concentration de commerces est plus élevée dans la partie considérée de la zone, il n'en reste pas moins qu'il est rationnel de créer, à l'endroit considéré, "un pôle d'activités économiques"; qu'elle estime que la compatibilité avec le voisinage a été correctement examinée par l'acte attaqué comme le montre sa motivation; qu'elle ajoute que le motif suivant lequel le projet s'inscrirait en accord avec les projets de schéma

directeur et de règlement communal d'urbanisme, ne peut être critiqué et est surabondant;

Considérant que l'article 27 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage".

Considérant que les installations non résidentielles ne peuvent empêcher que la zone remplisse pleinement ses fonctions principales, à savoir la résidence et les exploitations agricoles; qu'une activité étrangère à ces fonctions ne doit pas avoir avec celles-ci un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber celles-ci; qu'il doit être aussi tenu compte non seulement des constructions actuelles mais aussi de celles qui pourraient se développer conformément à la destination de la zone; que ces fonctions principales doivent pouvoir être remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone; que tel est le cas si les installations non résidentielles constituent un véritable pôle d'activités économiques; que la création d'un tel pôle, incompatible avec l'affectation actuelle, nécessiterait une révision préalable du plan de secteur que ni le règlement communal d'urbanisme ni le schéma de structure ne pourraient remplacer;

Considérant, par ailleurs, que le projet doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire, qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes dans le voisinage;

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté attaqué consacre les considérants suivants à la question :

" Considérant que l'implantation du bâtiment et des parkings risque d'engendrer des nuisances dans le voisinage et vient perturber le bâti existant; qu'en effet les dégagements latéraux sont insuffisants, l'aire de déchargement se situe à proximité de l'immeuble voisin, la zone de recul par rapport à la voirie et la profondeur du bâtiment sont trop importantes; que le projet ne s'inscrit pas correctement dans l'environnement bâti et non bâti;

(...)

Considérant que des plans modifiés datés des 15 et 21 juin 2000 ont été introduits en cours de procédure; que ceux-ci modifient le projet initial en l'implantant plus à gauche et moins en recul par rapport à la voirie; que la profondeur du bâtiment est également réduite à 29 mètres; (...); que l'implantation de l'aire de déchargement (à l'arrière) ainsi que des emplacements de parcage a également été revue;

(...)

Considérant que le projet s'implante à front d'une voirie régionale à deux bandes et à grande circulation; que l'implantation de ce type d'activité n'aura qu'une faible incidences sur le trafic déjà existant;

(...)

Considérant que l'article 27 du code précité dispose que : (...)

Considérant que le projet est conforme au prescrit de cet article; qu'au vu des nouveaux plans déposés, les inconvénients générés par le projet seront nettement atténués pour le voisinage;

Considérant qu'au projet de règlement communal d'urbanisme, la propriété est située en zone 1/5: «sous-aire d'habitat en ordre semi-continu et discontinu à caractère mixte»; que le projet est conforme aux caractéristiques et options urbanistiques relatives à cette sous-aire;

Considérant qu'au projet de schéma de structure, la propriété est reprise en zone 1.7 : «zones mixtes d'habitat et d'activités économiques mixtes»; que le projet est également conforme aux prescriptions relatives à ces zones";

Considérant que si l'arrêté attaqué indique pourquoi, au vu des nouveaux plans déposés, le projet sera compatible avec le voisinage immédiat ou en tout cas que "les inconvénients générés par le projet seront nettement atténués pour le voisinage", il ne comporte aucune motivation quant à la non mise en péril de la destination principale de la zone, laquelle est d'habitat à caractère rural; qu'il ne répond pas à l'avis défavorable du collègue lequel avait souligné la question de la "dominance des activités

économiques en zone d'habitat"; qu'au contraire, l'affirmation que le projet est conforme au projet de schéma de structure, lequel reprend le terrain litigieux en zone mixte d'habitat et d'activités économiques, révèle une contradiction, une telle zone mixte ne pouvant être assimilée à une zone d'habitat à caractère rural, où les fonctions principales sont celles destinées à la résidence et à l'agriculture; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'à l'audience, les requérants soulèvent un nouveau moyen pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte, fondé sur la violation de l'article 121 du CWATUP; qu'ils exposent que le demandeur de permis a adressé un rappel au Gouvernement wallon qui n'y a pas donné suite dans le délai de 30 jours imparti par l'article 121, alinéa 3, du CWATUP; que, selon eux, il n'appartenait pas au demandeur de permis de "retirer" leur lettre de rappel pour rouvrir le délai;

Considérant que la partie adverse répond que la lettre de rappel est prévue dans l'intérêt de la partie intervenante qui a dès lors le droit d'y renoncer;

Considérant que l'article 121 du CWATUP dispose comme suit :

" Dans les 75 jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie sa décision au demandeur, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

A défaut, le demandeur peut, par envoi recommandé à la poste, adresser un rappel au Gouvernement et en informe simultanément le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué.

A défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement dans les trente jours à dater de la réception par le Gouvernement de la lettre recommandée contenant le rappel, la décision dont recours est confirmée".

Considérant qu'à deux reprises, le demandeur de permis a adressé une lettre de rappel conformément à l'article 121, alinéa 2, du CWATUP; qu'une première lettre fut adressée le 8 août 2000; que le 1^{er} septembre 2000, le demandeur de permis retire cette lettre par lettre recommandée et par télécopie; que le 15 février 2001, le

demandeur adresse une nouvelle lettre de rappel, mais le 15 mars 2001, il "retire" à nouveau cette lettre; que la décision attaquée est intervenue le 26 mars 2001;

Considérant qu'en permettant au demandeur de permis d'adresser un rappel et d'ainsi lier la compétence du Gouvernement, le législateur régional déroge aux règles habituelles de compétence, lesquelles sont d'ordre public; qu'en l'absence d'habilitation légale, il n'appartient pas au demandeur qui a fait le choix de mettre en oeuvre le mécanisme de l'article 121, alinéa 2, de délier le Gouvernement du délai qui lui est imparti pour statuer sur le recours introduit devant lui et d'échapper ainsi à la confirmation de la décision dont recours, c'est-à-dire, de modifier à nouveau la compétence; que, dès lors, le délai qu'avait le Gouvernement pour prendre et notifier sa décision expirait dès le 9 septembre 2000; que le moyen pris de l'incompétence de l'auteur de l'acte est d'ordre public et doit être soulevé d'office;

Considérant qu'en égard à la nature de la sanction attachée au dépassement du délai, à savoir la confirmation de la décision initiale, celle-ci s'impose tant au demandeur de permis, auteur du rappel, qu'aux autorités administratives chargées de faire respecter les décisions d'urbanisme; que cette sanction peut être dès lors invoquée par tout tiers intéressé;

Considérant, par conséquent, qu'en vertu de l'article 121, alinéa 3, du CWATUP, la décision dont recours, soit, en l'espèce, le refus du permis d'urbanisme est confirmé;

Considérant que, pour des raisons de sécurité juridique, le Conseil d'Etat peut suspendre la mise en oeuvre de cet acte dépourvu de toute force exécutoire, au même titre qu'il annule des actes dépourvus de tout effet juridique;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, le premier requérant fait notamment valoir qu'il est propriétaire du terrain jouxtant le site d'implantation du projet; qu'il produit des photographies montrant que les fenêtres des chambres de son habitation donnent directement sur le terrain litigieux; que, selon

lui, le site présenterait un "intérêt paysager incontestable" et que l'impact visuel des constructions autorisées serait aggravé par leur élévation sur un talus de nonante centimètres; qu'il observe qu'aucune zone tampon n'est prévue, en sorte que des véhicules pourront se garer le long de la haie qui sépare les deux fonds et que les clients fréquentant le magasin auront des vues directes sur son jardin et ses chambres;

Considérant que la partie adverse et l'intervenante rappellent que la zone de l'implantation est constructible et située le long d'une route déjà bordée de surfaces commerciales, que le premier requérant conservera ses vues arrières et n'a pas un droit au maintien de ses vues latérales, que compte tenu de l'implantation et des ouvertures du magasin et de l'habitation du premier requérant, il ne pourrait être question de créer des vues droites au sens où l'entend le code civil; qu'elles pointent les améliorations apportées au projet pour tenir compte des réclamations du voisinage et qui ont, in fine, reçu l'aval du fonctionnaire délégué, que dans son avis du 11 décembre 2000, la commission consultative communale d'aménagement du territoire a relevé que "le bâtiment ressemble plus à une grosse habitation qu'à une surface commerciale tant au niveau des hauteurs que des volumes présentés"; que, selon elles, le fonctionnement du bâtiment en tant que tel ne provoquera aucune nuisance sonore et son approvisionnement sera limité à un camion par jour; que, compte tenu de la situation existante et des heures d'ouverture du magasin, les parties adverse et intervenante n'aperçoivent pas en quoi le bruit ou la pollution atmosphérique deviendraient excessifs du seul fait de l'exploitation;

Considérant que la propriété du requérant jouxte le terrain litigieux dont il n'est séparé que par une simple haie; que les fenêtres de ses chambres sont dirigées vers celui-ci; que la partie adverse elle-même a relevé la "qualité paysagère indéniable" de l'environnement, lequel, si le projet voit le jour, se résumera, en grande partie, pour le requérant à une vue sur un commerce et des parkings; que, surtout, le requérant risque de voir son intimité et sa tranquillité gravement compromises par la proximité des parkings situés le long de sa propriété; qu'un tel préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable;

Considérant qu'en outre, la mise en oeuvre d'un arrêté dépourvu de toute force exécutoire est par elle-même constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société de droit allemand LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré, sur recours, par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne le 26 mars 2001, autorisant Philippe VERCRUYSSSE à construire une surface commerciale à Sprimont, rue de Beaufays, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 528

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société de droit allemand LIDL BELGIUM GmbH & Co. KG, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le premier mars deux mille deux par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.