

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 89.577 du 8 septembre 2000

A.95.058/XIII-1839

En cause : **ARAGHI** Gianni,
ayant élu domicile chez
Mes Gui BOTTIN et
Georges RIGO, avocats,
rue Beeckman 14
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité
limitée LAZZARI**,
rue E. Tilman 21
4040 Herstal.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 31 août 2000 par Gianni ARAGHI, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 juin 2000 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement à la S.P.R.L. LAZZARI en vue de la construction d'un bâtiment sur un terrain situé à Herstal, rue Basse Campagne, cadastré section B, n° 409b;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu l'ordonnance du 1^{er} septembre 2000, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 6 septembre 2000 à 09.30 heures;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Mes G. BOTTIN et S. UHLIG, avocats, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me P. SCHILLINGS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant qu'à l'audience du 6 septembre 2000, l'avocat de la S.P.R.L. LAZZARI a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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

La S.P.R.L. LAZZARI a sollicité le 19 octobre 1999 auprès de l'administration communale de Herstal un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un bâtiment commercial constitué d'une salle d'exposition et d'un hangar destiné à stocker et vendre des carrelages. A la

suite de cette demande, le requérant a introduit le 22 novembre 1999 une réclamation dans laquelle il relevait :

- que la zone concernée par le projet est reprise au plan de secteur de Liège en zone d'habitat et non en zone industrielle ou en zone d'extension industrielle;
- que le projet des entreprises LAZZARI semblait incompatible avec la destination de cette zone;
- que cette zone d'habitat est déjà fortement enclavée entre les zones industrielles dites « Hauts Sarts » (ACEC et CHERTAL).
- que le caractère strictement résidentiel du quartier et de la zone concernée est confirmé par les immeubles à strict usage d'habitation qui ont été récemment construits dans le quartier ainsi que l'installation récente de professions libérales;
- qu'il est incompatible avec la destination d'une zone d'habitat d'autoriser la construction d'une entreprise qui devra nécessairement avoir une activité de type industriel (manipulation et transport de carrelages, de sable, etc.) qui impliquera l'utilisation de moyens de transports lourds et donc nuisibles pour le voisinage exclusivement résidentiel.

Le fonctionnaire délégué a donné le 21 janvier 2000 un avis défavorable motivé comme suit :

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

- la construction ne présente aucune recherche architecturale; il conviendrait donc de revoir la façade avant afin de lui donner un certain rythme;
- l'emprise du terrain est totale, aucun aménagement n'est prévu afin de préserver une certaine quiétude vis-à-vis de l'habitat existant.

Il est dès lors impératif de réduire les superficies de constructions au sol et de réaliser des zones tampon. Ces zones auront une largeur minimum de 10 mètres et seront constituées de plantations.

En outre, il sera prévu au moins un emplacement de parking par 50 m² de surface de vente. La surface bâtie devra se limiter à 35 % de la superficie totale de la parcelle. Un aménagement détaillé des abords sera réalisé (plantations, revêtement du sol, parking)» .

A la suite de cet avis, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis le 31 janvier 2000.

La S.P.R.L. LAZZARI a introduit le 17 février 2000 un recours contre cette décision devant le Gouvernement wallon.

Par l'arrêté attaqué du 8 juin 2000, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement a annulé la décision du 31 janvier 2000 du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal, et accordé le permis d'urbanisme moyennant le respect de conditions émises par la commune de Herstal, notamment la réalisation à la limite des propriétés LAZZARI et ARAGHI d'un écran de verdure. Cet arrêté porte notamment la motivation suivante :

« Considérant que le projet consiste en la construction d'un hall abritant une salle d'exposition et un discount; que le bâtiment se caractérise par un traitement architectural de type industriel;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée en vertu de l'article 330, 2° et 3° du Code Wallon; qu'à l'issue de celle-ci, une réclamation a été introduite; que cette réclamation porte principalement sur le fait que l'activité projetée est incompatible avec le caractère résidentiel du quartier;

Considérant que la réclamation est en partie fondée; que cependant, l'activité projetée n'est pas assimilable à une activité industrielle; que par ailleurs, le projet arrive au terme d'une mutation de la zone d'habitat en zone compatible (avec) de l'activité économique mixte;

Considérant que l'affectation des lieux voisins du projet, à savoir logement de l'autre côté de la voirie

et vocation essentiellement commerciale du côté où le projet s'implanterait; que le principe du projet à destination de salle d'exposition, de discount et de stockage est compatible avec la destination générale de la zone ainsi décrite;

Considérant que l'activité prédécrite n'est pas, par sa nature et son importance, susceptible de générer des troubles tels qu'elle empêcherait (...) la fonction d'habitat de s'exercer; que le projet même prévoit une fonction d'habitat à l'étage;

Considérant que le projet est d'autant plus admissible qu'il participe à une politique encouragée par la Ville de mettre à couvert et de dissimuler les stockages des exploitations commerciales; qu'en effet, les stockages habituels à ciel ouvert sont de nature à perturber la qualité du cadre de vie;

Considérant que l'implantation en déblai diminue l'impact visuel du projet par rapport au voisin réclamant de gauche dont la parcelle voit s'implanter une des rares habitations présente dans l'environnement bâti immédiat;

Considérant que les aires de circulation prévues sont nécessaires au fonctionnement rationnel de l'entreprise;

Considérant que les plantations prévues à front de voirie empiètent sur le domaine public; que celles-ci doivent être réalisées à la limite de l'alignement; que des emplacements supplémentaires de parking peuvent être prévus; que des plans complétés sur ces aspects ont été introduits et sont satisfaisants».

Les travaux ont commencé le 28 août;

Considérant que le requérant s'exprime comme suit au sujet des moyens et du préjudice grave difficilement réparable :

« Qu'en octroyant un permis de bâtir à la S.P.R.L. LAZZARI en vue de l'érection d'une installation qui paraît incompatible, compte tenu de ses dimensions, de son architecture, de l'activité projetée, avec l'affectation de la zone en zone d'habitat, et en modifiant ainsi l'affectation d'un terrain situé à immédiate proximité de l'habitation du requérant, l'acte attaqué est de nature à lui causer immédiatement un préjudice grave, difficilement réparable.

En effet, au vu de l'exposé des faits de la cause, la préjudice grave que le requérant subirait en l'espèce consiste dans les éléments suivants :

- > Compte tenu des dimensions du bâtiment et de son architecture, l'édification envisagée ne correspond en rien à la destination de la zone.
- > La transformation radicale de l'environnement immédiat du requérant puisque à la place d'un espace vert destiné à accueillir une habitation, le requérant aurait pour voisin direct, dans un premier temps, un chantier de travaux puis un immeuble de type industriel qui dénaturerait complètement le paysage et engendrerait de par l'activité y envisagée des nuisances excessives et évidentes (circulation, type de moyen de transport utilisé).

Qu'à cet égard, il a déjà été admis que la transformation de l'environnement immédiat d'un requérant par des constructions incompatibles avec la destination de la zone devait être considérée comme un dommage grave et difficilement réparable justifiant une suspension (C.E., LAURIOLA, 17.08.1992, n° 40.112).

Compte tenu des délais dans lesquels un arrêt d'annulation pourrait intervenir et surtout de l'incertitude d'une démolition dans un tel cas, il ne pourrait jamais réparer l'atteinte grave portée de manière irréversible à l'environnement du requérant en raison de l'acte attaqué»;

Considérant qu'en ce qui concerne le risque de préjudice, ce passage de la demande de suspension fait valoir, d'une part, le respect de la destination de la zone, et, d'autre part, la transformation de son environnement immédiat; que le premier point peut éventuellement constituer un moyen d'annulation, mais ne décrit pas un risque concret de préjudice; qu'en ce qui concerne le second point, outre le fait que la zone d'habitat a aussi vocation à accueillir des «activités économiques» pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, les seuls éléments que le requérant fait valoir dans la demande sont la dénaturation du paysage et les nuisances excessives et évidentes;

Considérant que le paysage dans le quartier en cause ne présente pas de qualité esthétique marquante; que

la voie publique est bordée en partie d'habitations particulières, et en partie d'établissements commerciaux du même genre que celui que l'acte attaqué autorise; que s'il est vrai que le requérant aura la limite nord-est de sa propriété bordée d'une construction de quelque six mètres de hauteur, ce sera à une distance de six mètres de la limite de propriété, et au-delà d'un écran végétal en partie à créer, en partie existant du fait d'une haie de thuyas; que cette gêne ne peut être regardée comme un préjudice grave; que le dossier ne permet pas de considérer qu'une activité génératrice de nuisances sera exercée dans le bâtiment projeté, ou provoquée par son exploitation; qu'en particulier la desserte du «discount» est appelée à se faire par le côté du bâtiment opposé à l'habitation du requérant;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LAZZARI dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LAZZARI, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M. LEROY,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.