CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 89.942 du 29 septembre 2000

A.93.248/XIII-1760

En cause : 1. **ONSSELS** Anne-Marie,

2. **MELICE** Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Dominique ANDRIEN, avocat,
rue Fusch 6
4000 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 anonyme BONBIS,

ayant élu domicile chez
Me Bruno LABRIQUE, avocat,
rue Lonhienne 17
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite le 5 juillet 2000 par Anne-Marie ONSSELS et Pierre MELICE, tendant à la suspension de l'exécution de :

- l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 12 avril 2000 accordant à la S.A. BONBIS un permis d'urbanisme

relatif à la construction d’un bâtiment multi-horeca (Millenium) sur une propriété située route du Condroz à Seraing (Boncelles) et cadastrée section B, nos 83p, 83r, 84e, 85d, 95b, 98a, 98f;

- "l'arrêté du Ministre du 12.04.2000 accordant à la S.A. BONBIS un permis d'urbanisme pour la construction d'un hôtel IBIS sur (la même) propriété";

- "l'arrêté du Ministre du 07.04.2000 accordant à la S.A. BONBIS un permis d'urbanisme pour la construction d'une passerelle au-dessus de la route du Condroz" à partir de la même propriété;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 20 juillet 2000 par laquelle la société anonyme BONBIS 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. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 août 2000 fixant l'affaire à l'audience du 7 septembre 2000 à 09.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. ANDRIEN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. LABRIQUE et Me M. DELNOY, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires chacun d'une maison sise à Angleur, route du Condroz, respectivement aux numéros 537 et 529.

2.1. La S.A. BONBIS a introduit les 11 mai 1998 et 20 janvier 1999 deux demandes de permis d'urbanisme tendant respectivement à la construction d'un bowling et à celle d'un restaurant.

Les plans d'implantation déposés en annexe des demandes de permis révèlent que les projets envisagés s'inscrivent dans un ensemble plus vaste comprenant également un troisième bâtiment dont la destination n'est pas précisée.

2.2. Les permis autorisant les constructions sollicitées ont été délivrés le 8 janvier 1999 en ce qui concerne le bowling et le 22 avril 1999 en ce qui concerne le restaurant. Ils n'ont fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat.

3. Par trois demandes datées du 10 mai 1999 et dont il est accusé réception le 22 juillet 1999, la S.A. BONBIS sollicite des permis d'urbanisme tendant à la

construction d'un bâtiment "multi-horeca", d'un hôtel et d'une passerelle, sur des terrains sis à Boncelles, cadastrés nos 85d, 84e, 83p, 83r, 95b, 98a, 98f.

Les terrains sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. La zone d'habitat est entourée par une zone destinée principalement à l'implantation d'entreprises commerciales de grande dimension, par une zone de parcs résidentiels s'étirant en ruban le long de la route du Condroz et qui doit être considérée actuellement comme une zone d'habitat conformément à l'article 6, § 1er, alinéa 2, du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), par une zone d'équipements communautaires et de services publics et par une zone forestière.

3.1. La demande relative au bâtiment multi-horeca (appelé aussi "projet millenium") concerne l'établissement dans un même bâtiment, sur trois niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et un étage), de trois bars et de deux "espaces dansants" (ainsi qu'accessoirement un vestiaire, des toilettes, deux bureaux, une cuisine et des salles techniques).

Les dimensions du bâtiment sont de 26,25 mètres sur 26,30 mètres, soit une surface au sol de 660 m², pour une hauteur d'environ 8 mètres.

Le bâtiment a une capacité d'accueil de 1.800 personnes selon la requérante, de 1.650 personnes selon l'acte attaqué et de 899 personnes selon la S.A. BONBIS, laquelle cependant, dans une lettre du 19 octobre 1999 adressée à la commune de Seraing, faisait état d'une capacité d'accueil de 1.500 personnes pour le grand dancing et de 150 personnes pour le petit dancing. Ce sont ces chiffres qui seront retenus par l'acte attaqué.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement porte notamment les mentions suivantes :

- "direction et point de rejet dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement (...) : par bassin d'orage et épuration";

- "importance et itinéraire du charroi supplémentaire prévisible : 100 voitures heure pendant 4 heures fin de semaine en dehors des heures de pointe";

- "intégration au cadre bâti et non bâti (...) : situé au coeur d'un centre de loisirs";

- "compatibilité de l'activité projetée avec les voisinages (...) : centre de loisirs".

Pour le reste, les rubriques "nuisances olfactives", "niveau sonore des activités projetées", "effets du charroi supplémentaire prévisible", "risques d'autres nuisances éventuelles" ne sont pas complétées.

Le 30 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Seraing émet un avis favorable sous conditions; l'avis indique notamment que "ce bâtiment fait partie d'un complexe comportant 4 immeubles", deux ayant déjà été autorisés, le bowling et le restaurant, et que "la lecture de la notice d'évaluation préalable permet de supposer que la réalisation de ce projet n'apportera aucune nuisance à l'environnement immédiat".

Le 10 août 1999, la division de la nature et des forêts s'oppose à l'utilisation intensive d'une servitude située à l'arrière des terrains litigieux, différente de l'usage piéton et agricole occasionnel existant, en raison de la présence d'un frêne classé situé à proximité du chantier. A propos de la même question, la commission

royale des monuments, sites et fouilles émet le 30 novembre 1999 un avis favorable conditionnel (graviers, interdiction d'herbicides et limitation du tonnage des véhicules à 5 tonnes).

Le 23 août 1999, le fonctionnaire délégué rend un avis défavorable motivé comme suit :

" Les actes et travaux compromettent la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Le projet envisagé vient s'ajouter, sur la même parcelle, à l'initiative du même promoteur, à d'autres activités de service ou de loisir dont l'effet sera de créer un véritable pôle commercial, de service et de loisir peu compatible avec la zone d'habitat inscrite au plan de secteur de Liège.

En effet, selon l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités économiques, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics».

Manifestement, l'implantation d'un complexe d'une telle importance ne peut être considérée sans aucune incidence sur les quartiers avoisinants particulièrement au niveau de l'impact de l'important flux de circulation sur les conditions d'habitabilité (bruit, sécurité, ...).

Il ressort de l'analyse que l'opération envisagée consiste davantage à la modification d'une donnée essentielle du plan de secteur que de la mise en oeuvre d'une zone destinée à l'habitat où la mixité doit être entendue de manière diffuse et à l'échelle de cette vocation première. L'inscription de «cette zone de service» pose d'importants problèmes d'infrastructure de circulation non résolus.
Le plan de secteur a défini des zones d'activités économiques. Ces zones sont destinées à l'implantation d'entreprises ou d'établissements dépassant l'intérêt du voisinage.

Si de telles zones ont été inscrites, ce n'est pas sans raison. Admettre en zone d'habitat une implantation commerciale et de service aussi importante et sans aucune valeur ajoutée pour le site lui-même (il ne s'agit pas d'une friche urbaine à reconvertir) ou les quartiers environnants (aucune amélioration générale des conditions d'habitabilité, aucune valeur ajoutée au profit des quartiers riverains, par exemple au niveau des déplacements), serait vider de son sens les dispositions du plan de secteur.

En outre, il faut rappeler que le plan de secteur de Liège a fait l'objet d'une modification de la planche 42/5 portant sur l'inscription d'une extension de la zone de services réservée à l'implantation d'entreprises de distribution de grande dimension située au lieu-dit «les Deux Bonniers» à Seraing-Boncelles, cette modification a été arrêtée définitivement par la décision du 30 mars 1995 du Gouvernement wallon.
Il est dès lors anormal de procéder au développement d'un nouveau pôle de services juste en face de la nouvelle zone créée et pour laquelle une décision a été prise pour son développement.
De plus, dans le cadre de l'instruction de cette modification, il a été constaté l'importance des problèmes de circulation et d'accessibilité générale du site de Boncelles, que le projet envisagé dans le cadre de cette modification permettait une réorganisation générale des circulations sur l'ensemble du site.

Il faut bien relever que le présent projet ne fait qu'augmenter le flux de circulation en aggravant les problèmes de trafic à la jonction avec la route du Condroz. Aucune amélioration n'est possible dans la configuration actuelle.

Par ailleurs, je dois malheureusement constater que les conditions du permis délivré en date du 8 janvier 1999 (construction d'un bowling - nos réf. 379.498) n'ont pas été rencontrées : aucune solution concrète n'a encore été trouvée pour a réalisation de l'égouttage vers la rue de Tilff, le chemin situé le long du Frêne classé n'a pas conservé son caractère de chemin piéton et agricole puisqu'on en a modifié le revêtement en mettant ainsi en péril l'arbre classé.

En outre, au niveau du projet proprement dit, je ne peux que constater la pauvreté des options urbanistiques et architecturales pour le bâtiment et l'aménagement des abords et parkings (aspect paysager - plantations - conception des voiries, ...).

Subsidiairement, la procédure est irrégulière. S'agissant de bâtiments distincts, il convient d'appliquer les règles relatives à la réalisation d'une enquête publique vis-à-vis des propriétés voisines. En l'occurrence,

l'enquête est requise en application de l'article 330, 2°.

En conséquence, je conclus au refus du permis d'urbanisme".

Le 29 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Seraing refuse en conséquence le permis sollicité.

La S.A. BONBIS introduit un recours auprès du Gouvernement wallon le 19 novembre 1999.

La commission d'avis sur les recours remet le 20 décembre 1999 un avis favorable sur le projet, "moyennant la tenue d'une enquête publique", aux motifs suivants :

" Compte tenu de ce que le projet envisage la construction d'un hôtel, d'un bâtiment multi-horeca et d'une passerelle en zone d'habitat au plan de secteur de Liège;

1° En ce, qui concerne l'hôtel, les fonctions envisagées :

Compte tenu de ce qu'il ressort du plan cadastral déposé en audition et présentant les diverses fonctions autour du site, que dans un rayon de 200 mètres et plus autour du site, la fonction de services, commerces et loisirs est largement prépondérante, la fonction d'habitat n'étant pas présente à deux exceptions près, l'une des habitations étant actuellement en vente;

Compte tenu de ce qu'un tel projet est admissible en zone d'habitat pour autant qu'il ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soit compatible avec son voisinage; que l'activité envisagée ne saurait mettre en péril cette destination d'autant que sa situation à proximité d'une voirie à forte fréquentation a amené une raréfaction de la fonction d'habitat; que le projet, au vu des fonctions présentes dans le voisinage, ne saurait empêcher à la fonction d'habitat de s'exercer, celle-ci étant quasi inexistante et n'ayant plus de possibilité de se développer;

Compte tenu de ce que, de surcroît, le projet constitue le complément d'un projet (Bowling-Circus) situé dans ladite zone ayant fait l'objet d'une autorisation récente, sur avis conforme favorable du fonctionnaire délégué, celui-ci ayant admis tant la conformité à la destination de la zone que sa

compatibilité avec le voisinage, autorisation fondée notamment sur un plan d'implantation présentant le projet global; que l'observation du fonctionnaire délégué consistant au déplacement du projet dans la zone de services dite des Deux Bonniers est non pertinente au regard de l'absence de liaison, en termes de fonctions, que le projet aurait avec la surface de grande distribution; que le projet est dès lors compatible avec son voisinage;

2° En ce qui concerne le charroi et le parcage :

Compte tenu de ce que, au vu de l'activité envisagée, le charroi supplémentaire occasionné n'aurait qu'une faible répercussion sur la circulation routière, au vu des heures de fréquentation de la clientèle (principalement après 19 h.);

Vu l'avis favorable du MET;

Compte tenu de ce que, en sus des places de parking prévues, la réalisation de la passerelle de communication avec le parking des établissements situés de l'autre côté de la voirie permettra de répondre de manière opportune aux affluences de la clientèle vespérale du week-end; que 12 emplacements de parking pour les personnes à mobilité réduite sont prévus aux abords immédiats du site;

3° En ce qui concerne l'accès :

Compte tenu de ce que l'accès au site a été étudié en collaboration avec le MET; qu'il faisait partie intégrante du «Bowling-Circus» autorisé;

Compte tenu de ce que la servitude permet d'assurer l'accès piéton depuis les parkings riverains d'autres surfaces commerciales; que le rapport de M. l'ingénieur GRATHY visant à un empierrement perméable et de simples bordures de rétention des graviers a été respecté, notamment pour assurer la survie du frêne classé;

Compte tenu de ce que pour le surplus, l'égouttage vers la rue le Tilff a été réalisé aux dires des demandeurs;

4° Sur le plan urbanistique et architectural :

Compte tenu de ce qu'en termes d'options urbanistiques et architecturales, le projet présente des volumétries et des matériaux qui traduisent une recherche par rapport aux implantations commerciales à la volumétrie banale et fonctionnelle («boîte à chaussure») présentes dans le voisinage immédiat; que ces options poursuivent l'esprit ayant prévalu lors de la conception du Bowling-Circus sur lesquel-

les le fonctionnaire délégué avait marqué son plein accord;

Compte tenu de ce que le traitement architectural de la passerelle s'inspire des mêmes éléments; que les dispositifs de sécurité y prévus (éclairage, pointes, caméras de surveillance) sont satisfaisants;

Vu les avis favorables du collège des bourgmestre et échevins et du MET;

Compte tenu de ce qu'au regard de l'article 330, 2°, du Code, le projet présente une profondeur supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres la villa située sur la parcelle contiguë de gauche; qu'une enquête publique devait être réalisée, vu l'article 123 al 2;

Moyennant la tenue d'une enquête publique, la commission émet un avis favorable".

L'enquête publique réalisée par la commune de Seraing entre le 10 et le 24 janvier 2000, amène une seule opposition.

La S.A. BONBIS adresse au Ministre le 7 février 2000 le rappel visé par l'article 121 du CWATUP.

La direction générale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine propose au Ministre de rejeter le recours introduit par la S.A. BONBIS et de confirmer la décision du collège des bourgmestre et échevins de Seraing de refuser le permis, pour les motifs suivants :

" Considérant que le projet dont recours, a pour objet la construction d'un bâtiment multi-horeca comprenant un dancing de 1.500 personnes, un plus petit dancing de 150 personnes, plusieurs bars et restaurants;

Considérant que la profondeur de la construction est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m le bâtiment situé sur la parcelle contiguë; qu'en vertu de l'article 330 -2° du Code précité la demande doit être soumise aux mesures de publicité; qu'une enquête publique a été réalisée du 10 au 24 janvier 2000; qu'une réclamation a été introduite dans les délais;

Considérant que le réclamant est propriétaire de l'habitation située sur la parcelle contiguë; que ses arguments sont pertinents et fondés;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins réuni en séance le 18 février 2000;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet au regard de l'article 26 du Code wallon, qui dispose que : «La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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. (...)»;

Vu la situation des lieux;

Considérant que le projet envisagé vient s'ajouter, sur la même propriété, à d'autres activités de loisirs ou de services, déjà autorisées à la même demanderesse (un Bowling-Circus en fonctionnement et un restaurant); que le plan d'implantation mentionne également un projet d'hôtel sur cette parcelle; que cela aura pour effet de créer un véritable pôle de loisirs et de tourisme;

Considérant que la majeure partie de la zone d'habitat considérée est occupée et sera occupée de bâtiments dont la vocation n'est pas résidentielle; qu'admettre une aussi importante proportion d'implantation de bâtiments non résidentiels en zone d'habitat risque de mettre en péril la destination principale de la zone;

Considérant qu'en outre, le plan de secteur de Liège a fait l'objet d'une modification de la planche 42/5 portant sur l'inscription d'une extension de la zone de services (en face) située au lieu-dit «les Deux Bonniers» à Seraing-Boncelles; cette modification a été arrêtée définitivement par une décision du Gouvernement wallon du 30 mars 1995; que, dans le cadre de l'instruction de cette modification, il a été constaté l'importance des problèmes de circulation et d'accessibilité générale du site de Boncelles; que le projet envisagé dans le cadre de cette modification permettait de réorganiser de manière globale les circulations de l'ensemble du site;

Considérant que manifestement, l'implantation d'un complexe d'une telle importance aura une incidence conséquente sur le flux de circulation; qu'actuellement des problèmes de trafic et de parcage existent déjà, et ce, même en dehors des heures de pointe;

Considérant que la note jointe au plan de circulation, déposée, relève elle-même les problèmes de circulation et d'accessibilité au site; que la demanderesse dans son argumentaire (servitude) reconnaît que : «la nuit, certains jeunes usagers peu scrupuleux remontent à contresens, la bretelle d'accès à la voie rapide pour éviter le détour»; que la solution proposée d'emprunter la servitude située à l'arrière du site et longeant un frêne classé n'est même pas envisageable;

Considérant, en effet, que l'acte du 13 octobre 1938 constituant une servitude de passage à cet endroit (point A à B) précise que sa largeur est de 3 m 50, qu'elle est affectée pour la partie A à D à l'usage public pour piétons seuls et pour la partie A à B pour l'exploitation agricole des parcelles auxquelles elle donne accès;

Considérant de plus, que cette servitude longe actuellement un frêne classé par arrêté du 19 février 1964;

Vu l'avis de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement émis en date du 10 août 1999 par lequel elle s'oppose à toute modification des caractéristiques initiales de la servitude (passage de largeur limitée, revêtement perméable, usage piéton et agricole occasionnel) afin de préserver la santé de l'arbre et supprimer les risques de blessure;

Vu l'avis de division du patrimoine de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine émis en date du 16 février 2000 et partageant le même avis, afin de ne pas compromettre l'avenir du frêne;

Considérant que les emplacements de parking prévus sur le site (± 200) sont insuffisants pour un pôle de loisir et de tourisme dont la capacité d'accueil dépasse 2000 personnes;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est tout à fait lacunaire et non pertinente; qu'aucune étude sérieuse n'a été faite pour un projet d'une telle importance;

Considérant, à ce sujet, que l'on peut se poser la question de savoir si une étude d'incidences sur l'environnement n'était pas obligatoire;

Considérant, en effet, que l'article 9, 1°, c, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne stipule que : «Est soumis de plein droit à la réalisation d'une étude d'incidences tout projet visé à l'annexe II et faisant l'objet d'une

demande d'au moins un des actes administratifs visés à l'article 3, pour autant que cette demande ait l'un des objets suivants (...): l'augmentation de capacité d'une installation existante de plus du cinquième de la capacité initiale et entraînant le dépassement de la capacité indiquée comme seuil dans l'annexe précitée»; que l'annexe II susvisée retient les «autres équipements récréatifs et touristiques couvrant plus de 10 hectares ou pouvant accueillir plus de 2000 personnes par jour»;

Considérant que la propriété contient déjà un bowling, un circus et un restaurant; qu'on y implante un hôtel de 66 chambres et un dancing d'une capacité d'accueil de + de 1800 personnes selon le demandeur;

Considérant, en tout état de cause, qu'un pareil projet nécessite une étude urbanistique et environnementale approfondie;

Considérant, par ailleurs, que le projet au niveau architectural est d'une réelle pauvreté;

Considérant, enfin, que le projet n'est pas conforme aux dispositions des articles 414 et suivants du Code wallon portant sur le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que, pour tous ces motifs, le projet ne peut être accepté;

Considérant, au vu de tous les éléments qui précèdent, qu'il convient de ne pas faire droit à la requête de l'intéressée".

Par décision du 12 avril 2000, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille partiellement le recours, annule la décision du collège des bourgmestre et échevins de Seraing refusant la délivrance du permis et accorde, sous conditions, le permis sollicité. Il s'agit du premier acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Considérant que le projet dont recours, a pour objet la construction d'un bâtiment multi-horeca comprenant un dancing de 1.500 personnes, un plus petit dancing de 150 personnes, plusieurs bars et restaurants;

Considérant que la profondeur de la construction est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres le bâtiment situé sur la parcelle contiguë; qu'en vertu de l'article 330, 2°, du Code précité la demande

doit être soumise aux mesures de publicité; qu'une enquête publique a été réalisée du 10 au 24 janvier 2000; qu'une réclamation a été introduite dans les délais;

Vu la délibération du collège des bourgmestre et échevins réuni en séance le 18 février 2000;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet au regard de l'article 26 du Code wallon, qui dispose que : «La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et 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. (...)»;

Vu la situation des lieux;

Considérant que le projet envisagé vient en complément, sur la même propriété, à d'autres activités de loisirs ou de services, déjà autorisées à la même demanderesse (un Bowling-Circus en fonctionnement et un restaurant); que le plan d'implantation mentionne également un projet d'hôtel sur cette parcelle;

Considérant qu'il ressort d'une étude relative aux diverses fonctions autour du site, que dans un rayon de 200 mètres et plus, la fonction de services, commerces et loisirs est largement prépondérante, la fonction d'habitat n'étant pas présente à deux exceptions près, l'une des habitations étant actuellement en vente;

Considérant qu'un tel projet est admissible en zone d'habitat pour autant qu'il ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu'il soit compatible avec son voisinage;

Considérant que l'activité envisagée ne saurait mettre en péril cette destination d'autant que sa situation à proximité d'une voirie à forte fréquentation a amené une raréfaction de la fonction d'habitat; que le projet, au vu des fonctions présentes dans le voisinage, ne saurait empêcher à la fonction d'habitat de s'exercer, celle-ci étant quasi inexistante et n'ayant plus de possibilité de se développer;

Considérant que, de surcroît, le projet de Bowling-Circus situé dans ladite zone ayant fait l'objet d'une autorisation récente, sur avis conforme favorable du fonctionnaire délégué, celui-ci a admis tant la conformité à la destination de la zone que sa compatibilité avec le voisinage, autorisation fondée notamment sur un plan d'implantation présentant le projet global;

Considérant que l'observation du fonctionnaire délégué consistant au déplacement du projet dans la zone de services dite «des Deux Bonniers» est non pertinente au regard de l'absence de liaison, en termes de fonctions, que le projet aurait avec la surface de grande distribution; que le projet est dés lors compatible avec son voisinage;

Considérant que, au vu de l'activité envisagée, le charroi supplémentaire occasionné n'aura qu'une faible répercussion sur la circulation routière, au vu des heures de fréquentation de la clientèle (principalement après 19 heures);

Considérant que, en sus des places de parking prévues, la réalisation de la passerelle de communication dont le permis d'urbanisme vient d'être accordé, avec le parking des établissements situés de l'autre côté de la voirie permettra de répondre de manière opportune aux affluences de la clientèle vespérale du week-end; que 12 emplacements de parking pour les personnes à mobilité réduite sont prévus aux abords immédiats du site;

Considérant que l'accès au site a été étudié en collaboration avec le Ministère de l'Equipement et des Transports; qu'il faisait partie intégrante du «Bowling-Circus» autorisé;

Considérant que la servitude permet d'assurer l'accès piéton depuis les parkings riverains d'autres surfaces commerciales; que le rapport de Monsieur l'ingénieur GRATHY visant à un empierrement perméable et de simples bordures de rétention des graviers a été respecté, notamment pour assurer la survie du frêne classé;

Considérant que, pour le surplus, l'égouttage vers la rue de Tilff a été réalisé;

Considérant qu'en termes d'options urbanistiques et architecturales, le projet présente des volumétries et des matériaux qui traduisent une recherche par rapport aux implantations commerciales à la volumétrie banale et fonctionnelle («boîte à chaussures») présentes dans le voisinage immédiat; que ces options poursuivent l'esprit ayant prévalu lors de la conception du Bowling-Circus sur lesquelles le fonctionnaire délégué avait marqué son plein accord;

Considérant, au vu des éléments qui précèdent, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions";

L'acte a été notifié à la S.A. BONBIS et à la commune de Seraing le 14 avril 2000.

3.2. La demande relative à l’hôtel porte sur la construction d'un bâtiment de quatre niveaux (rez-de-chaussée et trois étages), comprenant 66 chambres et des salles accessoires (réception, salle à manger, buanderies, bureaux, ascenseurs, etc.). Les dimensions du bâtiment sont de 34,40 mètres sur 14,90 mètres, soit une surface au sol de 527 m², pour une hauteur de 15,50 mètres. Le bâtiment, qui se situe dans le prolongement arrière du bâtiment "multi-horeca", a une capacité d'accueil de 119 personnes.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement porte les mentions suivantes :

- "direction et point de rejet dans le réseau hydrographique des eaux de ruissellement (...) : avec bassin d'orage et épuration";

- "importance et itinéraire du charroi supplémentaire prévisible : charroi de 50 véhicules jour, mais réparti sur 18 heures";

- "intégration au cadre bâti et non bâti : (...) intégration convenue après étude très approfondie sur la proximité hôpital, université, centre scientifique";

- "compatibilité de l'activité projetée avec les voisinages (...): voir article précédent".

Pour le surplus, les rubriques "nuisances olfactives", "niveau sonore des activités projetées", "effets du charroi supplémentaire prévisible", "risques d'autres nuisances éventuelles" ne sont pas complétées.

Le 30 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Seraing émet un avis favorable sous conditions; l'avis indique notamment que le "bâtiment fait partie d’un complexe pour lequel deux permis ont déjà

été délivrés" et que "la lecture de la notice d'évaluation préalable permet de supposer que la réalisation de ce projet n'apportera aucune nuisance à l'environnement immédiat".

Le fonctionnaire délégué rend le 23 août 1999 un avis défavorable, motivé dans les mêmes termes que l'avis relatif au bâtiment multi-horeca.

Le 29 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Seraing refuse en conséquence le permis sollicité.

La S.A. BONBIS introduit un recours auprès du Gouvernement wallon le 19 novembre 1999.

La commission d'avis sur les recours remet le 20 décembre 1999 un avis favorable sur le projet, "moyennant la tenue d'une enquête publique", motivé dans les mêmes termes que l'avis relatif au bâtiment multi-horeca.

L'enquête publique réalisée par la commune de Seraing entre le 10 et le 24 janvier 2000, amène une seule opposition.

La S.A. BONBIS adresse au Ministre le 7 février 2000 le rappel visé par l'article 121 du CWATUP.

La direction générale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine propose au Ministre de rejeter le recours introduit par la S.A. BONBIS et de confirmer la décision du collège des bourgmestre et échevins de Seraing de refuser le permis, pour des motifs quasi identiques à ceux invoqués dans l'avis relatif au bâtiment multi-horeca.

Par décision du 12 avril 2000, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de

l'Environnement accueille partiellement le recours, annule la décision du collège des bourgmestre et échevins de Seraing refusant la délivrance du permis et accorde, sous conditions, le permis sollicité. Il s'agit du deuxième acte attaqué. La décision est motivée de la même manière que pour le permis autorisant la construction du bâtiment multi-horeca.

L'acte a été notifié à la S.A. BONBIS et à la commune de Seraing le 14 avril 2000.

3.3. La demande relative à la passerelle a pour objet de permettre aux personnes qui ont garé leurs véhicules de l'autre côté de la route du Condroz, sur les parkings du centre commercial qui y est implanté, de rejoindre à pied le centre de loisirs.

La construction a une longueur de 41 mètres et une largeur d'environ 2,50 mètres.

Une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est jointe à la demande. Cette notice justifie l’intégration au cadre bâti et non bâti par la volonté de relier les deux sites implantés de part et d’autre de la route du Condroz, ceux-ci étant occupés à des heures différentes de la journée; rien n’est indiqué au titre de la compatibilité de l’activité projetée avec les voisinages, ni quant au niveau sonore des activités projetées.

La direction des routes émet le 5 août 1999 un avis favorable.

Le 27 août 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Seraing émet un avis favorable sous conditions; l'avis indique notamment que "cette construction présente un aspect esthétique bénéficiant d’une certaine recherche" et que "la lecture de la notice

d'évaluation préalable permet de supposer que la réalisation de ce projet n'apportera aucune nuisance à l'environnement immédiat".

Le fonctionnaire délégué rend le 21 septembre 1999 un avis défavorable, motivé comme suit :

" Les actes et travaux compromettent la destination générale de la zone et son caractère architectural.

En effet, cette passerelle relie le complexe commercial existant de Boncelles et celui envisagé de l'autre côté de la voie rapide, mais contesté sur le plan urbanistique (voir mes avis du 23 août 1999 en annexe à propos de la construction d'un bâtiment multi-horeca et d'un hôtel).

Le projet de passerelle est une solution critiquable à un sérieux problème de circulation, aggravé par les établissements envisagés et contestés. Cette proposition est la reconnaissance des difficultés résultant d'un charroi important, qui perturbera encore davantage toute la zone commerciale et les quartiers avoisinants si l'ensemble du projet devait être réalisé.

De manière fondamentale, cette passerelle ne solutionnera d'aucune manière la question de ce charroi, tant au niveau de la situation actuelle (déjà à la limite de la saturation), encore moins pour une situation aggravée.

Considérant la configuration des lieux (les parkings ne sont pas à proximité immédiate côté GB), la difficulté d'accès à la passerelle (deux escaliers de 28 marches) cet ouvrage a peu de chance de remplir la fonction souhaitée.

En outre, et subsidiairement, les escaliers d'accès ne sont pas conformes aux dispositions du CWATUP relatives à l'accès des personnes à mobilité réduite (voir articles 414, 3° et 415).

En conséquence, je conclus au refus du permis d'urbanisme".

Le 1er octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Seraing refuse en conséquence le permis.

La S.A. BONBIS introduit un recours auprès du Gouvernement wallon le 9 novembre 1999.

La commission d'avis sur les recours remet le 20 décembre 1999 un avis favorable sur le projet, "moyennant la tenue d'une enquête publique", aux mêmes motifs que ceux invoqués dans l'avis relatif au bâtiment multi-horeca.

L'enquête publique réalisée par la commune de Seraing entre le 10 et le 24 janvier 2000, amène une seule opposition.

La S.A. BONBIS adresse au Ministre le 27 janvier 2000 le rappel visé par l'article 121 du CWATUP.

La direction générale de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine propose au Ministre de rejeter le recours introduit par la S.A. BONBIS et de confirmer la décision du collège des bourgmestre et échevins de Seraing de refuser le permis, pour les motifs suivants :

" Considérant que le projet dont recours, a pour objet la construction d'une passerelle de 41 m en béton surmontée d'un garde-corps métallique qui relie le complexe commercial existant de Boncelles et celui envisagé de l'autre côté de la voie rapide;

Considérant qu'une enquête publique a été menée du 10 au 24 janvier 2000, relative aux projets d'hôtel, de bâtiment multi-horeca et de passerelle; que celle-ci a suscité une réclamation envoyée le 24 janvier 2000;

Considérant qu'au niveau du charroi, la situation actuelle est déjà à la limite de la saturation; que le projet d'implantation des établissements qui sont envisagés sur la propriété de la demanderesse (bâtiment multi-horeca et hôtel) et contestés, ne fera qu'aggraver la situation; que cette passerelle ne solutionnera d'aucune manière le sérieux problème de circulation;

Considérant qu'en outre le projet n'est pas conforme aux dispositions des articles 414 et suivants du Code wallon portant sur le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que l'accessibilité de la passerelle par deux escaliers de 28 marches apparaît contraire à la fonction que cet ouvrage doit remplir;

Considérant que le projet ne s'intègre pas au cadre bâti et non bâti; qu'il compromet la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant au vu des éléments qui précèdent, qu'il convient de ne pas faire droit à la requête de l'intéressée".

Par décision du 7 avril 2000, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours, annule la décision du collège des bourgmestre et échevins de Seraing refusant la délivrance du permis et accorde le permis sollicité. Il s'agit du troisième acte attaqué. La décision est motivée comme suit :

" Considérant que le projet dont recours a pour objet la construction d'une passerelle de 41 mètres en béton surmontée d'un garde-corps métallique qui relie le complexe commercial existant de Boncelles et celui envisagé de l'autre côté de la voie rapide;

Considérant qu'une enquête publique a été menée du 10 au 24 janvier 2000, relative aux projets d'hôtel, de bâtiment multi-horeca et de passerelle; que celle-ci a suscité une réclamation envoyée le 24 janvier 2000;

Considérant que la passerelle constitue un élément essentiel du projet global qui vise à la construction d'un hôtel et d'un bâtiment multi-horeca;

Considérant que cette passerelle permettra d'accroître la capacité de parcage nécessaire aux fonctionnement de l'hôtel et du bâtiment multi-horeca; qu'elle permettr(a) de fait l'utilisation de l'aire de parcage existante de l'autre côté de la voirie;

Considérant que l'activité s'effectuera principalement en soirée (discothèque et hôtel) et ne se juxtapose donc pas avec l'activité du centre commercial situé en face;

Considérant que le charroi supplémentaire lié à l'exploitation du site sera négligeable au vu de la situation existante;

Considérant que la passerelle, tant par son gabarit que par son architecture soignée, s'intègre correctement au bâti existant;

Considérant que le projet n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant dés lors que le permis d'urbanisme peut être délivré";

L'acte a été notifié à la S.A. BONBIS et à la commune de Seraing les 7 et 11 avril 2000;

Considérant que, par requête introduite le 20 juillet 2000, la société anonyme BONBIS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, selon l'article 8, alinéa 2, 5º, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'en l'espèce, les requérants estiment que le risque de préjudice résulte essentiellement de la construction du bâtiment multi-horeca lequel comprend une discothèque susceptible d'accueillir plus de 1800 personnes; qu'ils affirment que sa construction et son exploitation sont susceptibles de nuire gravement à la tranquillité du quartier en accroissant sensiblement le bruit, la circulation et l'insécurité des occupants, surtout en période nocturne, alors qu'il s'agit précisément d'un moment privilégié de la journée où il peuvent goûter à un repos bien mérité; qu'ils ajoutent qu'il en va de même pour les chevaux, propriété ou pensionnaires de l'A.S.B.L. l'EPERON; que, se fondant sur l'arrêt VAN DOREN, nº 65.064, du 10 mars 1997, ils estiment que le préjudice causé par une discothèque est de commune renommée;

Considérant que les requérants n'invoquent aucun préjudice grave difficilement réparable à l'encontre de l'exploitation de l'hôtel et de la passerelle; que, dès lors, la demande de suspension de l'exécution de ces deux permis doit être rejetée;

Considérant que la première requérante ne réside pas dans l'immeuble dont elle est propriétaire le long de la route du Condroz; qu'elle reste en défaut d'exposer en quoi les actes dont elle demande la suspension sont susceptibles de lui causer un préjudice grave personnel;

Considérant que le second requérant, qui habite à plus de 400 mètres des terrains litigieux, ne précise nullement - ni a fortiori ne démontre - la nature et la gravité du préjudice que la construction et l'exploitation du bâtiment multi-horeca lui causeraient in concreto, compte tenu de son éloignement; qu'il ne suffit pas d'affirmer que "le préjudice causé par une discothèque est de commune renommée", ni de renvoyer à un arrêt du Conseil d'Etat, les faits fondant celui-ci étant différents;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1er, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la société anonyme BONBIS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme BONBIS, liquidés à la somme de 5.000 francs, 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 vingt-neuf septembre deux mille par :

M^mes^ GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. S. GUFFENS.