

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 59.004 du 5 avril 1996

A.63.819/VI-13.014

En cause : **NIHART** Marcel,
 ayant élu domicile chez
 Mes Jacques PUTZEYS, Stéphanie GEHLEN
 et Xavier LEURQUIN, avocats
 rue Saint-Bernard 98
 1060 Bruxelles,

contre :

la Ville de Seraing,
 ayant élu domicile chez
 Me Robert XHARDE, avocat
 rue Collard Trouillet 47
 4100 Seraing.

LE CONSEIL D'ETAT, VI^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 mai 1995 par Marcel
NIHART qui demande l'annulation de :

- la décision du 24 mars 1995 du collège des bourgmestre
et échevins de la ville de Seraing accordant à la
société anonyme Immobilière GEBROEDERS VITS un permis de
bâtir en vue de construire un bâtiment commercial
boulevard Pasteur, n° 47 (permis n° 0871/155) (lot A);
- la décision du 5 mai 1995 du même collège délivrant à la
société anonyme ALL ROUND COMPANY un permis de bâtir en
vue de construire un bâtiment commercial boulevard
Pasteur, n° 35 (permis n° 1197/191) (lot C);

- la décision du 5 mai 1995 du même collège délivrant à la société anonyme IMMO MELDERT un permis de bâtir en vue de construire un bâtiment commercial boulevard Pasteur, n° 41 (permis n° 1196/190) (lot B);

Vu l'arrêt n° 54.809 du 18 août 1995 suspendant l'exécution des permis attaqués, faisant défense aux titulaires de ces permis ainsi qu'à toute autre personne de poursuivre les travaux de construction du complexe commercial qui doit être érigé aux numéros 35, 41 et 47 du boulevard Pasteur à Seraing, ainsi qu'à la partie adverse de laisser poursuivre ces travaux, condamnant la ville de Seraing à une astreinte d'un million de francs par jour de retard dans l'exécution de l'arrêt et réduisant les délais prescrits pour les actes de la procédure;

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu l'ordonnance du 11 décembre 1995 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 29 février 1996, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 avril 1996;

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

Entendu, en ses observations, Me T. VANDENPUT, loco Me S. GEHLEN, avocat, comparaissant pour le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause sont relatés dans l'arrêt de suspension n° 54.809 du 18 août 1995; qu'il y a lieu de s'y référer;

Considérant que, tant dans sa requête que dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir que la première branche du premier moyen, si elle était retenue, conduirait à une annulation aux effets plus étendus que celle qui pourrait être prononcée sur la base des autres moyens en ce qu'elle ferait obstacle à l'octroi de nouveaux permis de bâtir; qu'il convient dès lors de l'examiner en premier lieu;

Considérant que le premier moyen dénonce, en sa première branche, la violation du plan de secteur de Liège, celle des articles 14, alinéa 3, 40, 40bis, 170.1., 174.3. et 247, 7°, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (C.W.A.T.U.P.), ainsi que l'illégalité du plan particulier d'aménagement n° XIquater, en ce que les permis attaqués autorisent la construction de bâtiments commerciaux d'une superficie totale au sol de plus de 6.000 m² dans une zone d'habitat au plan de secteur et ce, en application d'un plan particulier d'aménagement n° XIquater classant le site en zone commerciale et de services, alors que si un plan particulier d'aménagement peut déroger au plan de secteur, il ne peut cependant pas le modifier fondamentalement sous peine de renverser le principe de la hiérarchie des plans d'aménagement du territoire et de rendre inutile la procédure de révision des plans de secteur;

Considérant que saisie d'une demande de permis de bâtir relative à l'implantation en zone d'habitat au plan de secteur d'une activité autre que la résidence, l'autorité administrative compétente doit examiner si cette activité n'est pas en soi exclue dans une telle zone et doit, si elle ne l'est pas, s'assurer de sa compatibilité avec le voisinage immédiat;

Considérant que le requérant soutient que l'article 174.3.1. du C.W.A.T.U.P., en tant qu'il classe comme zone de services, les zones principalement destinées à l'implantation d'entreprises de distribution de grande dimension, exclut du fait même que de telles entreprises puissent être implantées dans une zone d'habitat prévue au plan de secteur; que, par suite, selon le requérant, en autorisant de telles implantations, la partie adverse a substantiellement modifié le plan de secteur;

Considérant que le requérant poursuit qu'à supposer même qu'un plan particulier d'aménagement puisse autoriser de telles implantations, il n'en resterait pas moins qu'en adoptant le plan particulier n° XIquater, la partie adverse a non pas dérogé au plan de secteur sur des points de détail, mais porté atteinte à la fonction résidentielle de la zone d'habitat figurant audit plan de secteur sur toute la zone de services couverte par le plan particulier d'aménagement, soit sur plus de 17.000 m², sans s'assurer que les conditions strictes dégagées par la jurisprudence pour qu'un plan particulier puisse déroger à un plan de secteur qui lui est antérieur étaient réunies;

Considérant qu'il ressort de l'article 170.1.0. du C.W.A.T.U.P. qu'une zone d'habitat au plan de secteur est destinée non seulement à la résidence mais aussi - et entre autres - aux activités de commerce et de services, pour autant que, dans ce dernier cas, elles sont compatibles avec le voisinage immédiat;

Considérant que la conformité au plan de secteur d'un projet relatif à l'implantation dans une zone d'habitat d'entreprises de distribution implique non pas que le bâtiment litigieux soit un équipement nécessaire aux habitants du quartier, mais bien qu'il soit "compatible avec le voisinage immédiat" au lieu d'être un obstacle à ce que puisse être pleinement remplie la fonction d'habitation de la zone où ce quartier se situe et par conséquent de devoir au moins "être isolé (...)" dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement"; qu'il s'ensuit que lorsque, par hypothèse, une grande surface est compatible avec le voisinage immédiat parce qu'elle ne perturbe pas la fonction résidentielle, on ne pourrait pas considérer qu'elle doit néanmoins être isolée dans une zone spécifique parce qu'elle dépasserait - toujours par hypothèse - l'intérêt du voisinage; qu'en décider autrement serait ajouter une condition que n'énonce pas l'article 170.1.0. du C.W.A.T.U.P.;

Considérant que l'article 174.3. du même code ne saurait davantage être interprété comme imposant une telle condition : cette disposition ne réserve pas la zone de services à l'implantation d'entreprises qui doivent être "isolées"; qu'à cet égard, il convient de relever la différence de rédaction entre, d'une part, l'article 174.3. et, d'autre part, l'article 173.2.1.1. ainsi que l'article 173.2.1.2. qui, tous deux, évoquent explicitement l'implantation d'entreprises qui, soit pour des raisons de protection du milieu de vie, soit pour des raisons économiques ou sociales, "doivent être isolées"; que faute pour l'article 174.3.0. de fournir une indication semblable à celle que contient l'article 173.2.1.1. ou 2.1.2., les mots "dépassant l'intérêt du voisinage" ne peuvent pas être considérés comme excluant la présence, ailleurs que dans les zones de services, des entreprises présentant cette caractéristique; qu'il en va de même, par

identité de motifs, de l'expression "entreprises de distribution de grande dimension" à l'article 174.3.1;

Considérant qu'une fois admis que des entreprises de distribution de grande dimension peuvent être implantées dans des lieux qui sont classés en zone d'habitat par le plan de secteur, rien ne s'oppose à ce qu'un plan particulier d'aménagement indique les endroits précis où ces entreprises peuvent être situées et à ce qu'il localise celles-ci à l'intérieur de la zone d'habitat, ceci sous réserve de l'examen de la compatibilité de ces entreprises avec le voisinage immédiat; que, ce faisant, le plan particulier ne modifie pas le plan de secteur, de même qu'il n'y déroge pas au sens de l'article 14, alinéa 3, du C.W.A.T.U.P.;

Considérant qu'un plan particulier d'aménagement, tel le plan particulier d'aménagement n° XIquater qui crée une zone de services dans une zone d'habitat au plan de secteur, ne peut être adopté que si les activités qu'il autorise sont compatibles avec le voisinage immédiat;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut, sans méconnaître le principe dispositif, étendre ex officio son contrôle à l'examen de cette compatibilité;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant soutient que le premier moyen inclut, en sa première branche, un moyen spécifique tiré de cette incompatibilité là où il est écrit qu'"il importe de constater en l'espèce que ni la partie adverse ni la Région wallonne n'ont apprécié la compatibilité de la zone commerciale et de services du plan particulier d'aménagement n° XIquater avec le bon aménagement des lieux";

Considérant que, replacée dans son contexte, cette phrase a trait à la nécessité d'isoler les activités de commerce et de services dans une zone prévue à cet effet

(article 170.1.0., alinéa 1^{er}), et non à la compatibilité de ces activités avec le voisinage immédiat (article 170.1.0., alinéa 2); qu'il s'ensuit que le premier moyen, en sa première branche, ne peut être retenu;

Considérant que le requérant prend un moyen, le cinquième de la requête, de la violation des articles 5, 10 et 11 du plan particulier d'aménagement n° XIquater ainsi que du principe de bonne administration, en ce que, première branche, les permis attaqués permettent la construction de bâtiments couvrant plus d'un tiers de la surface du site litigieux et n'indiquent pas la superficie occupée respectivement par les espaces verts et par les parkings, alors que le plan particulier d'aménagement n° XIquater énonce en son article 5 que seul un maximum d'un tiers de la surface de la parcelle pourra être utilisé pour l'emprise bâtie et alors que le plan particulier d'aménagement n° XIquater énonce également en son article 5 qu'un minimum d'un tiers de la parcelle sera occupé par des espaces verts aménagés et qu'un maximum d'un tiers sera consacré au parage et aux aires de circulation, et, en ce que, seconde branche, les plans relatifs aux permis attaqués n'indiquent pas la largeur de toutes les zones de recul, des zones tampons et des zones de parc qui sont prévues par le plan particulier d'aménagement n° XIquater ou, lorsqu'ils énoncent cette largeur, ne respectent pas celle qu'impose le plan particulier d'aménagement, alors que l'indication des largeurs de toutes les zones de recul, des zones tampons et des zones de parc doit permettre à la partie adverse de vérifier si les prescriptions du plan particulier d'aménagement n° XIquater relatives à ces zones sont respectées et alors que les prescriptions graphiques d'un plan particulier d'aménagement ont valeur réglementaire et doivent être respectées;

Considérant que les plans déposés à l'appui des demandes de permis, et notamment celui qui représente la

"situation globale projetée", font apparaître que deux entrées sont prévues par le boulevard Pasteur, que la superficie des espaces verts aménagés est de 32,53 p.c., soit moins que le minimum d'un tiers repris par le plan particulier d'aménagement n° XIquater, et que la surface des espaces de parcage et de circulation est de 36,18 p.c., ce qui excède le maximum autorisé par ledit plan; qu'en outre, aucune étude d'implantation et de reprofilage des terrains n'a été versée au dossier administratif; que le moyen est fondé; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, à les supposer fondés, ne pourraient pas conduire à une annulation plus ample,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulées :

- la décision du 24 mars 1995 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing accordant à la société anonyme Immobilière GEBROEDERS VITS un permis de bâtir en vue de construire un bâtiment commercial boulevard Pasteur, n° 47 (permis n° 0871/155) (lot A);
- la décision du 5 mai 1995 du même collège délivrant à la société anonyme ALL ROUND COMPANY un permis de bâtir en vue de construire un bâtiment commercial boulevard Pasteur, n° 35 (permis n° 1197/191) (lot C);
- la décision du 5 mai 1995 du même collège délivrant à la société anonyme IMMO MELDERT un permis de bâtir en vue de construire un bâtiment commercial boulevard Pasteur, n° 41 (permis n° 1196/190) (lot B).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs,
sont mis à charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la VI^e chambre, le cinq avril 1900 nonante-six par :

MM. ANDERSEN, président de chambre,
HANOTIAU, conseiller d'Etat,
HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M. -Chr. MALCORPS.

R. ANDERSEN.