

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 89.186 du 31 juillet 2000

A.88.761/XIII-1478

En cause : **PELLEGRINO** Claude,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
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 :

**L'ASSOCIATION INTERCOMMUNALE
D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA
PROVINCE DE LUXEMBOURG**, en abrégé
"**IDELUX**",

ayant élu domicile chez
Me Philippe Levert, avocat,
avenue Clémentine 3
1190 Bruxelles.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 30 décembre 1999 par
Claude PELLIGRINO tendant à la suspension de l'exécution
du "permis de bâtir délivré le 12 mars 1999 par Monsieur

le fonctionnaire délégué de la Direction d'Arlon de la D.G.A.T.L.P. à l'Intercommunale IDELUX pour un bien sis à Wellin-Halma et autorisant la construction d'un hall-relais de 1000m² sur le lot, parcelles cadastrées 3^e division, section B, n°417f, 473, 474, 475 et 476a (réf. 84075/UCP/99.1/ML/me)";

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

Vu la requête introduite le 21 janvier 2000 par laquelle l'ASSOCIATION INTERCOMMUNALE D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA PROVINCE DE LUXEMBOURG, en abrégé, "IDELUX", 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^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 7 juillet 2000 fixant l'affaire à l'audience du 27 juillet 2000 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. VANHAEVERBEEK, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me X. CLOSE, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me I. GERKENS, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 sont les suivants :

1. L'intercommunale IDELUX a décidé, en 1997, d'aménager une zone d'activité économique sur des terrains sis à Halma (Wellin), à proximité de l'autoroute E411 Bruxelles-Luxembourg.

Le zoning projeté est destiné à accueillir des petites et moyennes entreprises installées sur le territoire de la commune de Wellin ou aux abords immédiats, désireuses de s'agrandir pour bénéficier des possibilités offertes par la proximité de l'autoroute.

Le site est repris au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 décembre 1984, pour partie en zone artisanale (8 hectares 63 ares 70 centiares) et pour partie en zone d'habitat à caractère rural (3 hectares 22 ares 70 centiares).

Les parcelles affectées par le plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural, sur lesquelles s'implantera le zoning, se trouvent à l'est de la zone artisanale portée par le plan de secteur.

Ces parcelles font actuellement l'objet d'une demande d'extension de la zone d'activité économique au sens de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique, qui couvre déjà les parcelles du zoning affectées en zone artisanale par le plan de secteur.

2. L'immeuble dont le requérant est propriétaire se trouve en contrebas du projet de hall-relais litigieux et est séparé de celui-ci par le chemin de Wellin et le

talus arboré d'une hauteur de 4,50 mètres qui longe celui-ci. La distance séparant l'immeuble du requérant du talus arboré est de l'ordre de 20 mètres. La distance séparant l'immeuble du requérant du hall litigieux est évaluée par le requérant à 80 mètres. Selon la notice d'évaluation préalable, cette distance est d'une centaine de mètres. Le requérant n'occupe pas personnellement l'immeuble en question, celui-ci étant loué pour partie à des tiers et mis à la disposition des parents du requérant pour le principal.

3. L'aménagement de la zone d'activité économique a fait l'objet d'un premier permis de bâtir du 31 octobre 1997.

Ce permis a été retiré à la suite de l'introduction d'un recours en annulation par le requérant et un autre riverain, la S.A. COMPTALUX (affaire A.77.147/XIII-491).

4. Un deuxième permis de bâtir relatif à l'aménagement de la zone d'activité économique a été délivré le 24 avril 1998.

Ce permis de bâtir prévoit la création d'un talus arboré d'une hauteur de 4,5 mètres le long du chemin de Wellin qui devra servir de "limite de séparation entre deux destinations complémentaires qui sont l'installation de petites et moyennes entreprises locales et l'aménagement de résidence et exploitations agricoles".

Un permis de bâtir modificatif de ce deuxième permis a été délivré le 22 septembre 1998.

Il a pour objet de "réduire la partie abrupte du talus créé face à l'immeuble PELLEGRINO et constituera une amélioration de l'environnement".

5. Le requérant et la S.A. COMPTALUX ont introduit un recours en annulation contre ces permis de bâtir des 24 avril 1998 et 22 septembre 1998 (affaire A.79.078/XIII-736).

6. Le hall-relais litigieux constitue la première mise en oeuvre de la zone d'activité économique de Wellin.

Le bâtiment prévu a une longueur de 48 mètres, une largeur de 31 mètres et une hauteur de 7,10 mètres.

Il sera affecté, pour partie, à l'usage de bureaux et, pour l'essentiel, à l'usage de hall-relais sans destination particulière.

7. La construction de ce hall-relais a été autorisée par un premier permis de bâtir du 2 octobre 1998 contre lequel le requérant a introduit un recours en annulation le 1^{er} décembre 1998 (affaire A.81.364/XIII-955).

8. Le 15 janvier 1999, l'Intercommunale IDELUX a introduit une nouvelle demande de bâtir pour la construction du hall-relais litigieux, sur la base d'un dossier modifié.

Cette nouvelle demande a fait l'objet d'un avis favorable du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Wellin du 17 février 1999 ainsi que du Ministère wallon de l'Équipement et des Transports (Direction des routes du Luxembourg) du 26 février 1999 et a donné lieu à la délivrance d'un nouveau permis de bâtir, le 11 mars 1999.

Ce permis mentionne l'existence du "permis d'urbanisme délivré le 2 octobre 1998 pour le même objet", mais ne précise pas s'il se substitue à celui-ci ou si ce premier permis est retiré.

Ce dernier permis est celui dont la suspension est demandée dans la présente affaire.

9. Le requérant a toutefois introduit deux recours en annulation contre le permis de bâtir du 11 mars 1999.

Un premier recours a été introduit le 30 décembre 1999 sous la forme d'un "complément à la requête en annulation du permis de bâtir délivré le 2 octobre 1998", affaire A.81.364/XIII-955, numéro sous lequel il a été enrôlé.

Cette requête complémentaire n'est pas assortie d'une demande de suspension (pas plus que les différents autres recours que le requérant avait introduits jusque-là dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité économique de Wellin).

Un deuxième recours a été introduit à la même date, comprenant cette fois une demande de suspension. Il s'agit de la présente affaire inscrite sous le numéro A.88.761/XIII-1478;

Considérant que, par requête introduite le 21 janvier 2000, l'ASSOCIATION INTERCOMMUNALE D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA PROVINCE DE LUXEMBOURG, IDELUX, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la requérante en intervention soutient que le requérant ne justifie pas d'un intérêt à agir dans la qualité de voisin proche qu'il invoque du fait que la distance séparant l'immeuble dont il est le propriétaire, du projet litigieux, est trop importante, que la vue qu'il pourrait avoir sur le hall litigieux serait nécessairement réduite, compte tenu de la présence d'une voirie et d'un talus arboré séparant son immeuble du projet litigieux, que les caractéristiques urbanistiques

du hall projeté, notamment sa hauteur limitée à 7 mètres, assureraient une parfaite intégration du hall dans son environnement et que par sa destination d'immeuble de bureaux et de hall-relais, le bâtiment ne générerait pas de nuisances en matière de rejets, odeurs ou bruits susceptibles de justifier l'action introduite par le requérant;

Considérant que compte tenu de la distance relativement peu importante qui sépare l'immeuble du requérant du hall litigieux, une centaine de mètres, et de la vue au moins partielle que l'immeuble du requérant possède sur ledit hall, l'intérêt du requérant à agir doit être admis;

Considérant que la partie adverse fait valoir à l'audience que la demande de suspension contenue dans l'affaire A.88.761/XIII-1478 n'est pas recevable car introduite postérieurement à la requête, ayant le même objet, introduite en "complément à la requête en annulation du permis de bâtir délivré le 2 octobre 1998", portant le numéro A.81.364/XIII-955, numéro de rôle également attribué à cette requête complémentaire;

Considérant que, lorsque deux recours sont dirigés contre un même acte et que les requérants y invoquent les mêmes moyens, le second recours est superflu et, partant, irrecevable; que, toutefois, et sans qu'il ne soit pris position sur la recevabilité de la "requête complémentaire" introduite dans l'affaire A.81.364/XIII-955, il y a lieu de relever que les requêtes en suspension et en annulation introduites dans la présente affaire comportent au moins un moyen, le troisième, tiré de l'absence d'étude d'incidences, qui ne figure pas dans la "requête complémentaire"; qu'en ce qu'elle comporte ce troisième moyen, la requête en suspension est dès lors recevable;

Considérant que, pour justifier le risque de préjudice grave difficilement réparable auquel

l'exposerait l'exécution de l'acte attaqué, le requérant fait valoir que si l'immeuble dont il est propriétaire "est loué à des tiers pour partie et mis à disposition de (ses) parents pour le principal", il est néanmoins en mesure "de mettre fin au bail et d'occuper entièrement l'immeuble à tout moment, endéans un délai de six mois au plus (art. 3, § 2, de la loi du 20 février 1991 sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur)", que "la distance séparant la propriété du demandeur de l'infrastructure autorisée par l'acte attaqué est d'environ 80 mètres", qu'"eu égard aux dimensions de l'infrastructure autorisée par l'acte attaqué et à sa destination (hangar industriel de plus de 1000 m²), le demandeur peut-être considéré comme riverain immédiat du projet faisant l'objet de l'acte attaqué", que "l'installation d'un parc artisanal en zone d'habitat à caractère rural, à laquelle concourt l'acte attaqué, constitue une atteinte manifeste à la nature du quartier devant être considérée comme constitutive d'un préjudice grave", que si "l'infrastructure querellée, bien que située seulement à 80 mètres, et qui plus est, en contre-haut de la propriété du demandeur, ne sera probablement visible que pour partie de l'immeuble dudit demandeur", "cette visibilité partielle sur l'immeuble en question" n'est cependant due qu'"à l'érection d'un talus de plus de 4 mètres de hauteur à quelques mètres de la façade de l'immeuble du demandeur" et que "l'érection de ce talus est notoirement illégale, dans la mesure où elle est intervenue dans le cadre de l'aménagement d'un «parc artisanal» en zone d'habitat à caractère rural, travaux autorisés par le permis de bâtir du 24 avril 1998 qui a fait l'objet d'un recours en annulation auprès (du Conseil d'Etat) (dossier G/A 79.078/XIII-736)"; que le requérant ajoute que "la piètre qualité architecturale et l'absence totale d'intégration du bâtiment industriel avec le caractère rural de la zone justifient la gravité du préjudice qu'aurait à souffrir le demandeur de la mise à exécution de l'acte attaqué", que "de surcroît, les

travaux autorisés par l'acte attaqué concernant un immeuble industriel d'une grande ampleur, cet élément contribuant à la gravité du préjudice" et qu'"indépendamment du préjudice propre du propriétaire de la parcelle bâtie située face à la construction litigieuse, le préjudice que subiraient les habitants de son immeuble (ses locataires et ses parents) doit également être pris en considération, comme celui du propriétaire de l'immeuble situé à la rue de Dinant, n° 35 (la S.A. COMPTALUX, par ailleurs auteur d'un recours dirigé contre le permis de bâtir du 24 avril 1998 (dossier n° G/A 79.078/XIII-736)), au titre de préjudice par répercussion";

Considérant que le requérant admet ne pas occuper personnellement l'immeuble dont il est propriétaire à proximité du projet litigieux; qu'il fait toutefois valoir qu'il pourrait, à tout moment, mettre fin au bail de cet immeuble et l'occuper personnellement moyennant un préavis de six mois au plus; qu'il reconnaît ainsi que le risque de préjudice personnel qu'il pourrait subir revêt un caractère éventuel, qui n'est susceptible de se concrétiser que s'il réalise la faculté, qu'il ne prétend même pas avoir l'intention d'exercer, d'occuper lui-même les lieux; qu'un tel préjudice éventuel ne peut être retenu; que, de surcroît, le requérant se borne à invoquer la "piètre qualité architecturale" du projet, sans préciser de manière concrète en quoi celle-ci consisterait, ni en quoi elle serait susceptible de lui causer un préjudice grave; que le préjudice qui découlerait de la vue du projet est en outre hypothétique, en ce qu'il suppose l'illégalité du permis de bâtir ayant autorisé l'érection d'un talus masquant le hall litigieux; que "l'absence totale d'intégration du bâtiment industriel avec le caractère rural de la zone", également invoquée par le requérant, peut constituer une illégalité mais non un élément du préjudice; que l'affirmation selon laquelle le bâtiment serait un "immeuble industriel", est démentie par le dossier dont il ressort qu'aucune activité industrielle n'est envisagée

dans le hall litigieux; que le préjudice lié à l'installation du parc artisanal dans son ensemble, dont fait encore état le requérant, trouve son origine dans un permis de bâtir étranger à la présente affaire et ne peut dès lors être pris en considération; que les divers éléments invoqués par le requérant ne sont donc pas de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui causer un préjudice grave difficilement réparable; que l'existence d'un tel risque de préjudice est également démentie par le fait que le requérant n'a pas assorti d'une demande de suspension les divers recours en annulation qu'il a introduits antérieurement dans le cadre de l'aménagement du parc artisanal de Wellin; que, d'autre part, le préjudice par répercussion que subiraient des tiers (les occupants de l'immeuble du requérant et la S.A. COMPTALUX) ne peut, quant à lui, être invoqué isolément mais seulement à l'appui de celui que le demandeur en suspension a personnellement subi; qu'en l'absence d'un risque de préjudice personnel dans le chef du requérant, le préjudice invoqué par répercussion dans le chef de tiers ne peut non plus entrer en ligne de compte;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées 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 l'ASSOCIATION INTERCOMMUNALE D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA PROVINCE DU LUXEMBOURG, en abrégé, IDELUX, 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 l'ASSOCIATION INTERCOMMUNALE D'EQUIPEMENT ECONOMIQUE DE LA PROVINCE DU LUXEMBOURG, en abrégé, IDELUX, 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 VI^e chambre des vacations siégeant en référé, le trente et un juillet deux mille par :

MM. VANHAEVERBEEK, conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

G.SCOHY.

J. VANHAEVERBEEK.