

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 155.804 du 2 mars 2006

A.168.399/XIII-3996

En cause :

1. **GERARD** Patrice,
 2. **BRAHY** Colette,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Paul-Emmanuel GHISLAIN , avocat,
avenue de la Gare 88
6840 Neufchâteau,

contre :

la Commune de Libramont-Chevigny.

ayant élu domicile chez
Me Viviane HOSCHEIT, avocat,
avenue de Bouillon 16b
6800 Libramont.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
DATABUILD INVESTMENTS,**

ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

-

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

Vu la demande introduite le 6 décembre 2005 par Patrice GERARD et Colette BRAHY, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 octobre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Libramont - Chevigny autorisant la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS à construire deux surfaces commerciales sur un terrain sis sur le territoire de la commune de Libramont - Chevigny (Recogne), rue de Libin, cadastré section A, n° 732g;

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

Vu la requête introduite le 21 décembre 2005 par laquelle la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS 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 31 janvier 2006 fixant l'affaire à l'audience du 14 février 2006 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me P.-E. GHISLAIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me P. MOERYNCK, loco Me V. HOSCHEIT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me T. VANDENPUT, avocat, 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 se présentent comme suit :

1. La S.A. DATABUILD INVESTMENTS introduit, le 16 juin 2005, une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de deux surfaces commerciales et d'un parking pour soixante-six voitures sur un terrain sis sur le territoire de la commune de Libramont - Cheigny (Recogne), rue de Libin, cadastré section A, n° 732g, d'une superficie totale de près de 4.000 m². A la demande sont joints notamment des plans, des photographies des lieux et une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Le projet est situé en zone d'habitat et en zone d'habitat

à caractère rural au plan de secteur de Bertrix-Libramont-Neufchâteau. Il est accusé réception de la demande le 17 juin 2005.

2. Une enquête publique est organisée du 20 juin au 5 juillet 2005 pour les motifs suivants : "construction d'un bâtiment dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës et construction d'un bâtiment en magasin dont la surface nette de vente est supérieure à 400 m²". Elle donne lieu à une pétition signée par quarante-six opposants au projet, ainsi que deux lettres d'opposition dont une émanant des requérants.

3. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Libramont-Chevigny émet, le 26 août 2005, un avis favorable sur le projet.

4. Le fonctionnaire délégué émet, le 7 octobre 2005, un avis défavorable, aux motifs suivants :

" Considérant que les réclamations sont essentiellement liées à l'incompatibilité du projet avec la destination de la zone au plan de secteur;

Considérant, au vu de l'emprise (au sol) du projet, que ces réclamations sont fondées, notamment par le fait que le projet se situe plus en relation avec la séquence de maisons d'habitation à proximité directe plutôt qu'en rapport réel avec d'autres bâtiments de type industriel;

Considérant le caractère succinct de la notice d'évaluation des incidences, qui ne démontre nullement la compatibilité du projet avec le voisinage;

(...);

Ce type de projet devrait plutôt s'installer en zone d'activité économique mixte, ou sur un site où les bâtiments similaires sont réellement majoritaires".

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Libramont-Chevigny délivre le permis d'urbanisme sollicité le 7 octobre 2005. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" (...)

Attendu que pour ce qui est de la modification du relief du sol par rapport au terrain naturel, il est à noter que le terrain descend en pente douce vers l'arrière et que au point le plus élevé, la différence sera de 2,2 m (point arrière droit et point arrière gauche), ce qui sur une profondeur de 50 m ne s'avère pas énorme, cela correspond à une pente de 4 %;

Attendu que pour ce qui est de la modification avec la limite de propriété de la maison voisine, elle est de moins de 1 m avec un recul bas de 10 m, ce qui correspond à une pente de 10 %;

Attendu que cette maison voisine est implantée (seuil) actuellement avec une modification de plus de 2 m également par rapport au niveau naturel du sol;

Considérant que les talus seront plantés et que cette légère différence de relief sera noyée par la verdure;

Attendu que la destination d'un des bâtiments est connue, il s'agit d'un commerce en électroménager et cuisines équipées pour lequel un dossier socio-économique a été déposé le 20/07/05 et un permis octroyé le 16/09/05; que la destination du second bâtiment n'est pas encore connue, lorsque ce sera le cas, une demande socio-économique, voire une demande de permis d'environnement sera introduite si l'activité projetée le nécessite;

Attendu que les activités d'artisanat et de distribution peuvent également être autorisées dans une zone d'habitat à caractère rural pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage;

Considérant que c'est le cas ici, puisque l'on se situe face à une activité artisanale (garage Mercedes), en bordure d'une sortie d'une route à 4 bandes et le long d'une habitation;

Considérant que vis-à-vis de l'habitation voisine, une zone tampon de 10m a été établie (contre 5m habituellement) et que celle-ci sera plantée (liste des plantations indigènes indiquées sur les plans). De plus, la qualité architecturale des bâtiments (toitures à double versant, façades avec parements de briques) et l'intégration d'un parking au milieu du projet, confirment la compatibilité des bâtiments avec le voisinage;

Considérant que le placement de vitrines est autorisé, ce qui renforce la valeur architecturale du bâtiment;

Attendu que pour ce qui est des accès au terrain, le Ministère wallon de l'Équipement et des Transports a été consulté et a imposé une entrée/sortie à une distance suffisante du Carrefour, face à la sortie du garage Mercedes (déjà existante);

Attendu que pour ce qui est de l'augmentation du trafic, celui-ci est déjà présent par la présence du Carrefour et le garage Mercedes existant, de plus la route de Libin dépend du MWET et a donc une vocation de route à plus grand trafic;

Considérant que l'implantation projetée ne comportera pas de groupe de refroidissement et que les livraisons camions (max. 2 par semaine) se font exclusivement durant les heures d'ouvertures du magasin;

Considérant qu'il n'y a pas de stocks de matériaux inflammables et que si tel était le cas, l'exploitation serait soumise à un permis d'environnement;

Attendu qu'un dispositif de dispersion des eaux de pluie est implanté en sous-sol et qu'il n'y a donc pas de déversement de ces eaux dans le réseau d'égouttage public;

Attendu que ce projet doit se réaliser sur un terrain ayant accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité;

Attendu que les actes et travaux prévus dans ce dossier ne sont pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ou son caractère architectural;

Considérant qu'en face du projet un permis de bâtir a été accordé à la SA SOGALUX en date du 18/07/1997 (registre n° 051/97/REC et réf. urbanisme : 84077/B42/97.35/AF) pour un bâtiment et une activité artisanale et commerciale (garage Mercedes), ce qui confirme la compatibilité des bâtiments avec le voisinage;

Considérant également que sur la demande de permis d'urbanisme de la SA SOGALUX, le fonctionnaire délégué dans son avis du 11/07/1997 confirme que ce type de construction ne compromet pas le bon aménagement des lieux;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences indique que l'intégration au cadre bâti est bien réalisée par l'utilisation de matériaux de teinte adaptée aux matériaux traditionnels et que de plus les plans reprennent une zone tampon de 10m par rapport aux habitations voisines, la présence du garage Mercedes en face de la demande, la route nationale en bordure de la demande;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences indique clairement la nature des revêtements des abords (klinkers pour les parkings et asphalte pour les bandes de circulation) et que les plans complètent et confirment cette indication en reprenant le type de plantations indigènes utilisées pour les abords;

Considérant que cinq surfaces commerciales d'une superficie supérieure à 800 m² sont implantées dans un rayon de 250 (mètres) du présent projet;

Attendu que la vocation commerciale du carrefour du Recogne n'est plus à démontrer;

Attendu qu'il y a lieu d'éviter tout écoulement des eaux sur les parcelles contiguës".

6. L'acte attaqué est notifié aux requérants par une lettre de la commune du 22 novembre 2005;

Considérant que, par requête introduite le 21 décembre 2005, la S.A. DATABUILD INVESTMENTS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir 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 que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que leur causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants font valoir que le projet litigieux leur causerait "d'importantes nuisances" et exposent en substance ce qui suit :

- " - «le trafic lié à la création de deux surfaces commerciales importantes augmenterait nécessairement» et «les requérants devraient donc subir des inconvénients liés au bruit et à la pollution»;
- «ils subiraient (...) des difficultés liées au parking (certains clients des surfaces commerciales se gareraient en effet très certainement devant ou le long de la propriété des requérants en cas d'affluence)»;
- «la propriété des requérants serait (...) dévalorisée dès lors que le terrain situé juste à côté de leur propriété serait profondément modifié dans son relief, un dénivellement extrêmement important étant prévu à l'arrière des surfaces commerciales litigieuses par rapport à la propriété des requérants»;
- le bâtiment dont la construction est autorisée est situé à l'est de la propriété des requérants, à 10 mètres de leur parcelle, et «devrait dépasser de plus de 4 mètres l'habitation des requérants et ainsi causer des nuisances notamment liées au manque d'ensoleillement».
- «une éventuelle annulation du permis d'urbanisme n'entraînera pas concrètement la démolition de l'immeuble»";

Considérant que les parties requérantes se contentent ainsi d'énoncer une série de désagréments hypothétiques, sans démontrer concrètement ni leur réalité ni leur degré de gravité; qu'elles restent ainsi en défaut de démontrer que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

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 la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme DATABUILD INVESTMENTS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.