

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 194.810 du 29 juin 2009

G/A 192.073/XIII-5233

En cause :

1. **JANSSEN** Christiane,
 2. **BONA** Yves,
 3. **CAUFRIEZ** Hélène,
- ayant tous élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beausaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Partie intervenante :

la Société anonyme DA GESTION,
ayant élu domicile chez
Me Philippe EVRARD, avocat,
avenue Gustave Renier 23
4300 Waremmes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 2 avril 2009 par Christiane JANSSEN, Yves BONA et Hélène CAUFRIEZ qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis unique délivré le 20 février 2009 par la Région wallonne à la société anonyme DA GESTION en vue du maintien en activité d'une entreprise de démolition de meubles, de la démolition de hangars vétustes et de la transformation et

de l'extension de l'entreprise dans un établissement situé chaussée de Tongres, 433-439 à Rocourt;

Vu la requête introduite le 27 avril 2009 par laquelle la société anonyme DA GESTION demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2009, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 juin 2009 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me J.-F. CARTUYVELS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me L. EVRARD, loco Me Ph. EVRARD, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. DA GESTION est une société immobilière propriétaire de plusieurs parcelles et bâtiments situés entre la chaussée de Tongres et la rue de Lantin à Rocourt.

Ces bâtiments sont exploités par l'entreprise Mobiroc, active dans la production et la vente de meubles de cuisine, de placards et de bureaux. Cette entreprise est présente sur le site concerné depuis 1947 et occupe environ 50 personnes. Ses activités sont couvertes par une autorisation d'exploiter pour une durée de 30 ans délivrée par la députation permanente du conseil provincial le 3 juin 1993.

Les autres bâtiments, dont la S.A. DA GESTION est propriétaire sur le site, étaient auparavant exploités par un négociant en matériaux et par un brasseur; cette exploitation a pris fin il y a deux ans et les bâtiments sont désormais à l'abandon.

2. Le 10 juillet 2008, la S.A. DA GESTION introduit une demande de permis unique visant à démolir des hangars vétustes, à rénover les bâtiments A et B existants (atelier de fabrication et hall de stockage), à étendre l'atelier existant par l'adjonction de deux nouveaux halls (C et C'), à construire un bâtiment supplémentaire qui comprendrait un show-room et des surfaces de vente (D) et enfin à étendre le parking pour porter sa capacité d'accueil à 86 emplacements.

Le 28 juillet 2008, le dossier est déclaré complet et recevable.

L'enquête publique se déroule du 5 août au 8 septembre 2008.

Trois pétitions et cinq lettres sont recueillies, rassemblant au total 88 signatures. La plupart des signataires résident avenue des Lilas et impasse Guérin, à proximité immédiate des installations de Mobiroc. Les principales observations ont trait à l'implantation des nouvelles extensions en zone d'habitat et à la crainte des riverains de subir l'amplification des nuisances actuelles; sont ainsi pointées l'augmentation du charroi, les nuisances sonores et les vibrations, ainsi que l'absence de clôture. Le comité de quartier de Rocourt se réjouit du développement de l'entreprise et de l'amélioration sensible de ses abords, bâtiments et voies d'accès mais demande quant à lui, notamment, la création d'une zone tampon (plantation d'arbres) entre l'habitat existant et les bâtiments de l'entreprise.

3. De nombreuses instances remettent leur avis sur le projet; ces avis sont presque tous favorables conditionnels.

Le 8 octobre 2008, les fonctionnaires délégué et technique transmettent leur rapport de synthèse et une proposition de décision favorable.

4. Le 23 octobre 2008, le collège communal de Liège accorde le permis demandé.

Cette décision est principalement motivée comme suit :

" Considérant qu'il convient de ne pas compromettre la viabilité économique de l'entreprise préexistante;

Considérant que dès lors, le projet est admissible, pour autant, d'une part qu'une zone tampon composée de végétaux soit réalisée en périphérie extérieure de la parcelle de façon à limiter les vues et impacts liés aux charrois, aux bruits....;

Considérant que d'autre part, vu l'occupation de la parcelle envisagée, plus aucune extension ne pourra être autorisée au-delà de la présente demande. En effet, une augmentation supplémentaire ne garantira plus la compatibilité des activités dans ce contexte;

Considérant que le transfert des activités dans une zone adaptée devra alors être envisagé".

Parmi les conditions particulières imposées par la ville de Liège dans le dispositif du permis, figurent les conditions suivantes :

- " - Une étude acoustique des installations devra préalablement être réalisée afin d'apporter les corrections acoustiques nécessaires au respect des valeurs limites générales de niveaux de bruit à l'immission.
- Les recommandations précisées dans le rapport (travaux d'isolation acoustique, etc.) devraient recevoir une suite adéquate"

et

- " Un plan de l'aménagement des zones tampon arborées, de la clôture et de l'accès par la rue de Lantin sera fourni au Collège avant sa décision finale".

Ledit plan n'a pas été fourni au Collège avant sa décision finale, ni après.

5. Le 10 novembre 2008, le conseil des deuxième et troisième requérants introduit un recours au gouvernement contre ce permis. Il est motivé par le non-respect de l'article 26, alinéa 2 du CWATUP.

6. Le 2 décembre 2008, la S.A. MOBIROC adresse un courrier à la Région wallonne dans lequel elle s'exprime comme suit :

- " Nous pensons utile d'apporter certaines informations quant à la réalité de ce projet, que nous pensons absolument contradictoire avec les motivations prétextées dans ce recours.

D'abord par l'association abusive de l'ensemble des riverains ("les riverains se plaignent ...") à cette démarche n'émanant que de trois d'entre eux alors que plusieurs dizaines sont concernés.

Le projet a été élaboré en relation avec les riverains et notamment aménagé selon des propositions émanant de ceux-ci. Nous n'avons enregistré aucune critique négative, et au contraire un enthousiasme lié à l'assainissement de zones insalubres, la réfection de bâtiments vétustes et l'aménagement d'espaces verts. Nous déplorons qu'à aucun moment lors de cette concertation les plaignants ne nous aient interrogés sur la nature du projet ni émis le moindre avis.

Nous avons ensuite soumis le projet à l'avis du comité de quartier et de Monsieur Mariage président de la commission sécurité, travaux et environnement au sein de ce comité qui l'ont avalisé sans restriction.

Les plaintes d'odeurs d'âcres qui émaneraient de l'incinération de panneaux agglomérés, sont fantaisistes. Notre société suit un protocole d'évacuation des déchets qui fait l'objet d'une traçabilité totale. En outre, le poêle à bois, utilisé précédemment et alimenté au bois de chauffage, sera remplacé dans le nouveau projet par des aérothermes à gaz de ville.

Concernant le charroi de semi-remorques invoqué, celui-ci se résume à quelques camions par semaine, et uniquement durant la journée. Aucune récrimination ne nous est jamais parvenue par le passé à ce sujet. En outre, le projet permettra une déviation d'une partie de ce charroi par la rue de Latin plus éloignée des habitations.

Concernant le bruit produit par l'atelier, là non plus aucune récrimination ne nous est jamais parvenue par le passé. Par ailleurs les nouveaux locaux seront largement mieux isolés phoniquement et thermiquement, que les actuels et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Quant à l'aspect esthétique «désolant», raison non négligeable de notre demande de permis, il est dû, en partie, à la vétusté de nos bâtiments mais également aux terrains et bâtiments abandonnés par d'autres sociétés voisines. La réalisation du projet intègre la réfection intégrale de nos installations ainsi que l'assainissement par destruction et aménagement d'espaces verts des terrains voisins. Un simple aperçu du site à l'heure actuelle mis en comparaison au projet est suffisamment éloquent à ce sujet.

La conception de ce projet ne devrait avoir que des impacts positifs pour la qualité de vie des riverains, dont plusieurs collaborateurs font partie, et l'embellissement du site; c'est un motif de fierté sincère pour notre entreprise, installée sur ce site, depuis 1947".

7. Le 19 décembre 2008, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) émet un avis favorable à la démolition des bâtiments vétustes mais défavorable quant à la transformation et l'extension de l'activité. Cet avis est principalement rédigé comme suit :

" Considérant que la démolition des bâtiments vétustes grevant la parcelle contribuera à assainir cette partie du site;

Considérant que la présente demande augmente très nettement la superficie au sol des bâtiments accueillant l'activité de la demanderesse; que le formulaire statistique renseigne une augmentation de 2915 m² portant ainsi la surface totale des bâtiments de l'entreprise à 4650 m² au lieu de 1735 m²; que les bâtiments C et C' projetés s'accroissent à l'atelier de production existant et s'implantent à proximité immédiate de la limite mitoyenne; que le projet quadruple la surface de l'atelier de production; que cette extension engendrera d'inévitables nuisances pour les habitations voisines;

Considérant qu'en ce qui concerne le charroi drainé par l'activité dans le cadre de sa demande, la demanderesse apporte les précisions suivantes : " +/- 20 camions par semaine, va et vient d'environ +/- 60 voitures et camionnettes (personnel, visiteurs et client, livraisons)"; qu'elle précise en outre que : "1) Le charroi n'est présent que durant la journée. 2) Une butte (merlon) de +/- 2 mètres de ht + des plantations protégera les riverains situés à l'arrière (derrière le parking) en créant ainsi un écran

visuel et une diminution du bruit. 3). Actuellement le charroi transite uniquement par la chaussée de Tongres, après les travaux, une partie importante se fera par la rue de Lantin où il n'y a quasi pas d'habitations (en tous les cas, pas à proximité);

Considérant que, sur la base des plans déposés à l'appui de la demande tout le charroi drainé par l'atelier de fabrication transitera via l'étroit passage jouxtant la parcelle cadastrale n° 168 n° accueillant une habitation et aboutissant sur l'impasse Guerin, voirie publique rejoignant la chaussée de Tongres (voir plan des installations joint à la demande); que cet accès étriqué n'est pas propice aux manoeuvres de véhicules lourds, ni à une augmentation substantielle du trafic automobile;

Considérant que la chaussée de Tongres est une voirie fort fréquentée constituant l'un des axes principaux de l'entité de Rocourt, reprise dans le périmètre de l'étude d'accessibilité du secteur Ans - Rocourt réalisée en 2003 par le bureau "TRANSITEC"; que cette étude démontre notamment que cet axe routier et ses alentours sont saturés en trafic, voire sursaturés;

Considérant que le projet ne tient pas compte de l'important trafic automobile sur la chaussée de Tongres; que l'entrée et la sortie de l'important charroi drainé par l'atelier depuis l'impasse Guerin seront d'autant plus difficiles et dangereuses;

Considérant que, pour ces motifs, l'extension des bâtiments de l'atelier de fabrication n'est pas compatible avec le voisinage immédiat, et principalement avec les habitations unifamiliales articulées autour de l'impasse Guerin;

Considérant qu'à travers sa demande, la demanderesse a proposé l'aménagement d'un accès carrossable depuis la rue de Lantin; que cet accès n'est pas figuré aux plans joints à la présente demande; que pareil accès introduit un trafic important de divers véhicules dont des camions sur toute la profondeur d'un îlot à vocation essentiellement résidentielle; que pareille solution doit être rejetée; qu'elle reporte l'impact négatif du charroi drainé par l'atelier de fabrication sur l'habitat situé de l'autre côté de l'îlot;

Considérant que le Collège communal impose notamment le dépôt préalable d'un plan d'aménagement de la zone tampon arborée, de la clôture et de l'accès par la rue de Lantin préalablement à sa décision; qu'un tel plan n'a pas été déposé au dossier avant l'octroi du permis contesté;

Considérant que, vu l'ampleur de l'activité projetée (et principalement de l'atelier de production), il serait préférable de localiser cette partie "production" vers un site plus facilement accessible aux véhicules lourds et qui n'est pas nuisible à l'habitat;

Considérant que le nouveau show-room projeté (bâtiment D) accolé au bâti existant referme l'espace commercial déjà existant et s'articule autour du parking; que ce parking est agrandi de manière à offrir 68 places au lieu de 44; qu'au vu du contexte dans lequel s'inscrit le bien visé, la construction du nouveau show-room et l'extension du parking restent compatibles avec le voisinage immédiat; que le projet prévoit la réalisation d'un merlon le long de la limite mitoyenne afin de préserver les habitations situées à l'arrière du parking; que, toutefois, les plans ne précisent pas suffisamment cette modification du relief du sol et son impact sur les terrains voisins, ainsi que les plantations destinées à l'aménagement d'un écran visuel";

8. Le 30 décembre 2008, les fonctionnaires délégué et technique prorogent de trente jours le délai de transmission de leur rapport de synthèse. Ce rapport est notifié au Ministre le 2 mars 2009.

9. Dans la lignée de l'avis de la D.G.A.T.L.P. et en reprenant telle quelle la motivation de cet avis, il y est proposé de modifier la décision prise en première instance, en autorisant la démolition des bâtiments vétustes mais en refusant la transformation et l'extension de l'activité.

10. Le 20 février 2009, le Ministre ne suit pas la proposition de l'administration et octroie le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est essentiellement motivé comme suit :

" Vu la situation actuelle des installations et leur manque d'intégration;

Vu les impératifs techniques inhérents à l'entreprise justifiant l'extension de celle-ci à cet endroit;

Considérant que le projet vise notamment la démolition de halls et hangars inesthétiques; que la démolition de ces bâtiments vétustes grevant la parcelle contribuera à assainir le site;

Considérant que le projet prévoit de reconstruire de nouveaux volumes qui vont refermer le périmètre arrière du site;

Considérant que le projet s'intègre correctement dans le contexte bâti (implantation, matériaux, volumétrie);

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un merlon le long de la limite mitoyenne afin de préserver les habitations situées à l'arrière du parking;

Considérant, en outre, qu'il y a lieu d'imposer la réalisation d'une zone tampon composée de végétaux en périphérie extérieure de la parcelle de façon à limiter les vues et impacts liés notamment au charroi et au bruit;

Considérant qu'au vu du contexte dans lequel s'inscrit le bien visé, le projet est compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant, par ailleurs, que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone;

Considérant que l'article 1^{er} du CWATUP prévoit que la Région et les autres autorités publiques sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire et qu'il leur appartient de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager;

Considérant qu'il ne convient pas de compromettre la viabilité économique de l'entreprise préexistante";

Parmi les conditions particulières imposées dans le dispositif du permis, celle relative à l'étude acoustique est formulée comme dans le permis octroyé par la ville de Liège.

Quant à la zone tampon et la clôture, il est mentionné que

- " - une zone tampon doit être réalisée entre l'habitat existant et les bâtiments de l'entreprise, ainsi que le long de l'étroit passage jouxtant la parcelle cadastrale n° 168n⁶ accueillant une maison et aboutissant sur l'impasse Guérin;
- L'établissement doit être clôturé".

Considérant que, par requête introduite le 27 avril 2009, la société anonyme DA GESTION demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation de l'article 2 du décret relatif au permis d'environnement, de l'article 26 du CWATUP, de l'article D.64 du Code wallon de l'Environnement ainsi que des principes généraux de bonne administration, de précision et de complétude de l'appréciation au moment où l'autorité statue,

- en ce que, première branche, l'acte attaqué serait dépourvu de la plus élémentaire précision en ce qu'il stipule l'obligation de réaliser préalablement une étude acoustique et de donner une suite adéquate aux recommandations qui en seront issues, et en ce qu'il stipule l'obligation de réaliser une zone tampon et une clôture autour de l'établissement;

en ce qui concerne l'étude acoustique, la prévoir postérieurement à la délivrance du permis et, comme on peut le supposer, avant la mise en fonction de l'extension de l'entreprise, démontrerait que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause; cette étude aurait dû avoir lieu avant l'octroi du permis; d'autre part, il n'est même pas imposé que cette étude soit réalisée par un auteur agréé ou qualifié d'une quelconque manière; enfin prévoir que les recommandations que contiendra cette étude devraient (au conditionnel) recevoir une suite dite "adéquate" manquerait cruellement du caractère impératif et précis que doivent revêtir les actes administratifs unilatéraux;

en ce qui concerne la zone tampon et la clôture, ni leur nature ni leurs délais de réalisation ne seraient précisés dans le permis; alors que la décision prise en première instance exigeait le dépôt d'un plan complémentaire à cet égard, un tel plan n'aurait jamais été fourni, comme l'avait relevé le rapport de synthèse, et la décision attaquée n'aurait en tous cas pas corrigé la contradiction dans les motifs de la première décision qui exigeait ces précisions dans l'instruction de la demande puis a accordé le permis sans les avoir reçues; la décision attaquée n'expliquerait pas pourquoi le plan évoqué dans le rapport de synthèse serait devenu superflu;

- en ce que, seconde branche,

en ce qui concerne la zone tampon et la clôture, si l'acte attaqué, en ses pages 8 et 21, répondrait aux préoccupations du rapport de synthèse relatives à l'absence de zone tampon et de clôture, il ne répondrait pas à ses considérations déplorant l'absence de plan; la réponse serait d'autant moins adéquate que les paramètres temporels, spatiaux relatifs à ces dispositifs resteraient flous dans l'acte attaqué; en outre, celui-ci contiendrait une contradiction entre la page 8 ("périphérie extérieure de la parcelle") et la page 21 ("ainsi que le long de l'étroit passage jouxtant la parcelle n° 168 n° 6 (...) aboutissant sur l'impasse GUERIN"), alors que l'acte n'explique pas comment une zone tampon pourra être réalisée dans un passage qu'il qualifie lui-même d'étroit;

en ce qui concerne le charroi, l'acte attaqué s'écarte sans motif du rapport de synthèse qui estimait que ce charroi, dans l'impasse Guérin et sur la chaussée de Tongres, aurait des effets cataclysmiques compte tenu notamment de la sursaturation de cette dernière voirie;

Considérant que la partie adverse observe, en substance ce qui suit :

- quant à la première branche,

que les requérants critiquent les dispositions particulières de l'acte attaqué relatives à l'étude acoustique, à l'établissement d'une zone tampon et d'une clôture, figurant en ses pages 20 et 21; à cet égard, l'un des motifs pertinents de l'acte attaqué, figurant en page 8, énonce la nécessité de réaliser une zone tampon afin de limiter les vues et les impacts liés notamment au charroi et au bruit; les conditions ainsi posées ne manqueraient pas de précision :

ainsi, l'étude acoustique devra nécessairement être réalisée avant la mise en service de l'exploitation, ses recommandations s'imposeront à la S.A. DA GESTION et le fait que cette étude ne doit pas être réalisée par un auteur agréé ne démontrerait pas son imprécision; les conditions relatives à la réalisation de l'étude acoustique ne démontreraient pas que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause, car cette étude est imposée "afin d'apporter les corrections nécessaires au respect des valeurs limites générales de niveaux de bruit à l'immission"; en l'espèce, des limites sont fixées par l'acte attaqué et il est imposé à l'exploitant de réaliser, le cas échéant, les travaux permettant de les respecter; cette condition porterait en réalité sur les modalités de contrôle des conditions d'exploitation;

ainsi, la zone tampon sera composée, d'après l'acte attaqué, de végétaux en périphérie extérieure de la parcelle entre l'habitat existant et les bâtiments de l'entreprise ainsi que le long de l'étroit passage jouxtant la parcelle n° 168 n° 6 et aboutissant sur l'impasse Guérin; d'autre part, la clôture de l'établissement est imposée par l'acte attaqué sans qu'il soit nécessaire d'en préciser la nature et la hauteur;

quant à l'absence de dépôt d'un plan d'aménagement de la zone tampon et de la clôture et au fait que l'acte attaqué n'expliquerait pas pourquoi ce plan serait superflu, la partie adverse retrace l'évolution de cet élément dans les différentes pièces du dossier administratif et admet que la décision de première instance puisse, à cet égard, prêter à confusion vu qu'elle imposait la fourniture de ce plan, mais la partie adverse considère qu'il importerait surtout de constater que l'acte attaqué motive adéquatement la condition d'imposer une zone tampon; au demeurant, la décision attaquée ne devrait pas se justifier par rapport à l'absence d'un plan d'aménagement de cette zone dès lors qu'en l'espèce, il indique où cette zone doit être réalisée;

- quant à la deuxième branche :

dans une certaine mesure, les arguments des requérants seraient identiques à ceux développés dans la première branche et la partie adverse renvoie dès lors à sa réfutation de la première branche;

spécialement en ce qui concerne la zone tampon, la décision attaquée ne contiendrait pas de contradiction entre ce qui constitue l'un de ses motifs (en page 8) et l'une de ses conditions particulières (en page 21); en effet, la zone tampon ne doit pas être réalisée dans l'impasse Guérin elle-même, mais uniquement jusqu'à l'entrée de celle-ci; d'autre part, elle ne devrait être réalisée que d'un seul côté de l'"étroit passage" jouxtant la parcelle n° 168 n° 6, et la partie adverse ne voit dès lors pas pourquoi une zone tampon ne pourrait pas être réalisée à cet endroit;

en ce qui concerne le charroi, les requérants prétendraient erronément qu'il aurait des effets cataclysmiques dans l'impasse Guérin et sur la chaussée de Tongres; en effet, dans le formulaire de demande, il est question d'un passage d'environ 20 camions par semaine et d'environ 60 voitures et camionnettes, d'une butte (merlon) de 2 mètres de haut et de plantations qui protégeront les riverains à l'arrière du parking en formant un écran visuel et sonore, et enfin du passage après les travaux d'une partie importante du charroi par la rue de Lantin qui ne comporte

quasi pas d'habitations, en tous cas pas à proximité; dans le courrier de l'exploitant du 2 décembre 2008 cité in extenso dans l'acte attaqué, il est question d'un trafic limité à quelques camions par semaine et durant la journée seulement, au sujet duquel aucune récrimination n'aurait jamais été formulée, et du fait que le projet permettra une déviation d'une partie du charroi par la rue de Lantin plus éloignée des habitations; enfin, l'acte attaqué relève qu'il ressort de l'instruction réalisée sur recours par le fonctionnaire technique que le projet est de nature à améliorer significativement la situation environnementale actuelle de l'établissement et que les conditions d'exploiter imposées dans l'acte attaqué (la décision prise par la ville de Liège) rendent le projet compatible avec l'homme et l'environnement; cette motivation serait suffisante au regard du peu d'impact du charroi supplémentaire sur la chaussée de Tongres;

Considérant que la partie intervenante fait, en substance, les observations suivantes :

- sur la première branche :

en ce qui concerne les nuisances acoustiques, l'acte attaqué impose des normes à l'immission; que la seule manière de vérifier le respect de ces valeurs limites consisterait à réaliser des mesures dans l'environnement récepteur après la mise en exploitation de l'établissement; c'est donc à juste titre que la partie adverse a imposé la réalisation d'une étude acoustique; il n'existerait aucune contradiction sur ce point entre l'acte attaqué et le rapport de synthèse, dans lequel le fonctionnaire technique avait insisté sur le fait que le projet constituait une amélioration par rapport à la situation environnementale existante;

en ce qui concerne la zone tampon, contrairement à la décision prise par la ville de Liège, la décision attaquée n'impose pas le dépôt de plans complémentaires postérieurement à la délivrance du permis unique; il préciserait uniquement, dans les conditions particulières, qu'aucune activité ne pourra avoir lieu à proximité des habitations riveraines, lesquelles devront être préservées et isolées par une zone tampon;

- sur la deuxième branche :

la localisation de la zone tampon sur laquelle aucune activité ne pourra être exercée et qui devra être composée de végétaux est parfaitement déterminable car elle est précisée dans l'acte attaqué; il n'est pas question de prolonger la zone tampon dans

l'impasse GUERIN, mais bien de l'autre côté de la propriété de Madame JANSSEN, entre celle-ci et les bâtiments existants;

en ce qui concerne le charroi, elle avait fait part au gouvernement des améliorations entraînées par le projet, à savoir la déviation d'une partie du charroi par la rue de Lantin, cet élément figurant en page 13 du rapport de synthèse et en page 7 de l'acte attaqué;

Considérant, sur la première et la seconde branches, que l'article 26 du CWATUP porte notamment qu'en zone d'habitat, les activités de petite entreprise peuvent être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatible avec le voisinage;

Considérant que les conditions assortissant les permis d'urbanisme ou, comme en l'espèce, un permis unique, doivent être claires, précises et ne pas laisser au demandeur de permis une certaine liberté lors de sa mise en oeuvre;

Considérant que la problématique du bruit a été soulevée lors de l'enquête publique; comme relevé par les requérants, la condition imposée en page 21 du permis attaqué de faire réaliser "préalablement", par une personne ou une instance indéterminée, une étude acoustique dont les recommandations "devraient" - au conditionnel - ensuite recevoir une suite "adéquate", est dépourvue du caractère impératif et précis que doivent revêtir de telles conditions; que les modalités et les conséquences de cette étude sont décrites de manière vague, laissant une marge de manoeuvre trop importante au destinataire du permis; que le fait que les requérants et l'autorité aient interprété cette condition comme imposant que l'étude soit réalisée "avant la mise en fonction de l'extension de l'entreprise" et avant "la mise en service de l'exploitation" alors que le bénéficiaire du permis l'a interprétée, lui, comme devant être réalisée "après la mise en exploitation de l'établissement", démontre l'ambiguïté et l'insuffisance de la rédaction de cette condition; que cette considération s'impose même si l'ensemble du permis accordé pourrait entraîner une amélioration des nuisances de bruit subies par les riverains, notamment par la rénovation des bâtiments en vue d'une meilleure isolation phonique;

Considérant que la condition relative à l'établissement d'une zone tampon et d'une clôture - éléments eux aussi soulevés lors de l'enquête publique - est exposée comme suit dans l'acte attaqué :

- " Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un merlon le long de la limite mitoyenne afin de préserver les habitations situées à l'arrière du parking;

Considérant, en outre, qu'il y a lieu d'imposer la réalisation d'une zone tampon composée de végétaux en périphérie extérieure de la parcelle de façon à limiter les vues et impacts liés notamment au charroi et au bruit";

- " Une zone tampon doit être réalisée entre l'habitat existant et les bâtiments de l'entreprise ainsi que le long de l'étroit passage jouxtant la parcelle cadastrale n° 168 n° accueillant une maison et aboutissant sur l'impasse GUERIN;

L'établissement doit être clôturé";

Considérant que, en dehors de quelques mentions telles celles d'un talus d'une hauteur de 2 mètres figuré derrière les parkings et le bâtiment D (il s'agit du "merlon" évoqué dans le permis) et d'une haie existante derrière les bâtiments B, A et C', les plans joints à la demande et approuvés ne permettent pas de déterminer l'emplacement exact de l'ensemble des futures zone tampon et de la future clôture; que, cependant, vu la situation complexe et en intérieur d'îlot des bâtiments de l'entreprise, existants, à détruire et à construire, et vu la présence des maisons d'habitation des requérants elles aussi enclavées sur le site, la description littérale fournie dans le permis est insuffisante, car elle ne permet pas non plus de déterminer où se situeront exactement cette zone tampon et cette clôture (en supposant qu'elles ne font pas double emploi); que l'interprétation donnée par le bénéficiaire du permis suivant laquelle la zone tampon devra être prolongée, non dans l'impasse Guérin, mais "de l'autre côté de la propriété de Madame JANSSEN, entre celle-ci et les bâtiments existants ", (soit les bâtiments A, B ou E) diverge d'ailleurs de celle donnée par l'autorité selon laquelle la zone serait localisée "d'un seul côté de l'étroit passage, à savoir celui qui jouxte la parcelle de Madame JANSSEN" (soit, plus bas sur le plan, le long du passage coudé donnant sur l'impasse Guérin et longeant aussi la maison Bona); que cette divergence témoigne elle aussi de l'insuffisance et de l'ambiguïté de la rédaction du permis; qu'à l'instar de certaines instances précédentes, l'autorité aurait dû exiger la production d'un plan complémentaire précis et détaillé à cet égard, faisant également apparaître des éléments tels que la largeur de la zone tampon, le type de plantations envisagées et la nature de la clôture à ériger; que dans l'état actuel de rédaction du permis et des plans, les riverains ne peuvent en effet comprendre dans quelle mesure il est donné suite à leur revendications; que la condition ici imposée est dès lors également dépourvue du caractère impératif et précis que doivent revêtir les conditions assortissant les permis; que ses modalités sont elles aussi décrites de manière trop vague et laissent une marge de manoeuvre trop importante au destinataire du permis;

Considérant, quant à l'accroissement du trafic, qui ne fait pas de doute au vu de l'extension de l'entreprise et de sa capacité de production et qui avait également

fait l'objet de craintes exprimées lors de l'enquête publique, que tant la D.G.A.T.L.P. que le rapport de synthèse avaient estimé qu'il constituait un problème majeur, l'impasse Guérin ne se prêtant point aux manoeuvres de véhicules lourds ni à une augmentation substantielle du trafic automobile, et la chaussée de Tongres et ses alentours étant déjà sursaturés; que la D.G.A.T.L.P. et le rapport de synthèse relevaient que l'entrée et la sortie de l'important charroi drainé par l'atelier seraient d'autant plus difficiles et dangereuses; la D.G.A.T.L.P., le fonctionnaire technique et le fonctionnaire délégué ont également relevé que le demandeur de permis proposait l'aménagement d'un accès carrossable depuis la rue de Lantin, mais que cet accès ne figurait pas sur les plans soumis; qu'ils ajoutaient que cette solution aurait dû être rejetée, car elle aurait induit un trafic important, dont des camions, sur toute la profondeur d'un îlot à vocation principalement résidentielle et n'aurait fait que reporter l'impact négatif du charroi sur l'habitat situé à l'arrière de l'îlot; qu'ils concluaient que la construction d'un nouveau show-room (Bâtiment D) et l'extension des parkings était admissible, mais préconisaient de délocaliser la partie "production" vers un site plus facilement accessible aux véhicules lourds et non nuisible à l'habitat;

Considérant que la décision attaquée ne mentionne, à ce propos, que le courrier envoyé par l'exploitant dont un passage évoque une déviation d'une partie du charroi par la rue de Lantin; que l'accès à la rue de Lantin n'est effectivement pas prévu par les plans précités; que la motivation de l'acte attaqué et les plans autorisés se trouvent dès lors en discordance; que la problématique du trafic n'étant pas autrement abordée dans la motivation de l'acte attaqué, l'examen de la demande de permis est, à cet égard, manifestement incomplet;

Considérant que le moyen unique, en ses deux premières branches, est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme DA GESTION est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis unique délivré le 20 février 2009 par la Région wallonne à la société anonyme DA GESTION en vue du maintien en activité d'une entreprise de démolition de meubles, de la démolition de hangars vétustes et de la transformation et de l'extension de l'entreprise dans un établissement situé chaussée de Tongres, 433-439 à Rocourt.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 525 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf juin deux mille neuf par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.