

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 211.056 du 7 février 2011

A. 146.645/XIII-3251

En cause :

GOBLET Roland,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme IMMO RETAIL ESTATES,
anciennement appelée
"Société anonyme BONBIS",
ayant élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 janvier 2004 par Roland GOBLET qui demande l'annulation du permis unique délivré le 3 novembre 2003 par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, à la société anonyme BONBIS, devenue la société anonyme IMMO RETAIL ESTATES, autorisant la construction et l'exploitation, 13, route du Condroz, à Boncelles (commune de Seraing), d'un établissement comportant un hôtel, une salle de jeux, des salles de danse, des bars, des bureaux, un solarium, un parking, une station d'épuration et une cabine à haute tension comprenant un transformateur de 850 kVA;

Vu la requête introduite le 2 avril 2004 par laquelle la société anonyme BONBIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 mai 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie adverse, la lettre valant dernier mémoire de la partie requérante et le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 décembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 janvier 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, loco Me P. HENRY, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Mes M. DELNOY et M. GOFFIN, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 se présentent comme suit :

1. La société anonyme (S.A.) BONBIS a conçu un projet pour la réalisation duquel elle a demandé cinq permis d'urbanisme, dont trois seulement ont fait l'objet de recours. Les autorisations portant sur le bowling circus et le restaurant-solarium sont devenues définitives, du moins dans leur aspect urbanistique. Les trois autres autorisations délivrées sur recours par le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement ont été annulées par

l'arrêt n° 114.453 du 14 janvier 2003, pour avoir été prises hors délai. Il s'agit des arrêtés du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 7 avril 2000 délivrant à l'intervenante un permis d'urbanisme pour la construction d'une passerelle au-dessus de la route du Condroz à Boncelles (Seraing), du 12 avril 2000 accordant à l'intervenante un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un bâtiment multi-horeca route du Condroz à Boncelles et du 12 avril 2000 accordant à l'intervenante un permis d'urbanisme pour la construction d'un hôtel au même emplacement.

Le 20 mars 2003, la société intervenante a introduit une demande de permis unique portant sur la construction et l'exploitation, au même endroit, d'un établissement comportant un hôtel, une salle de jeux, des salles de danse, des bars, des bureaux, un solarium, un parking, une station d'épuration et une cabine à haute tension comprenant un transformateur de 850 kVA. La conception architecturale de l'ensemble a été revue par rapport au projet initial.

L'intervenante indique que si des objets relatifs aux parties du complexe autorisées par les deux premiers permis ont été intégrés dans la nouvelle demande, c'est en raison de l'entrée en vigueur du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et de ses arrêtés d'exécution, prévoyant un mécanisme de permis unique.

2. Suivant les prescriptions du plan de secteur de Liège, arrêté le 26 novembre 1987 par l'exécutif de la Région wallonne, les lieux sont situés en zone d'habitat. Au moment où l'acte attaqué fut pris, il ne s'y appliquait pas d'autres règles d'urbanisme particulières.

Le projet qui a donné lieu à l'arrêt d'annulation avait suscité les avis défavorables du fonctionnaire délégué en raison de l'incompatibilité du projet avec l'affectation donnée à la zone par le plan de secteur, la pauvreté de la conception architecturale et l'augmentation du trafic. L'administration régionale avait aussi relevé la minceur des documents d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Dans un avis du 23 août 1999 relatif au premier projet de bâtiment "multi-horeca" qui a donné lieu au refus par le collège des bourgmestre et échevins du 29 octobre 1999 puis à la délivrance du permis du 12 avril 2000, annulé par l'arrêt n° 114.453, précité, le fonctionnaire délégué avait notamment fait valoir ce qui suit, déjà reproduit dans l'arrêt n° 89.941 du 29 septembre 2000, qui a rejeté la demande de suspension du permis et de mesures provisoires :

" 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 œuvre 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-Bonnelles, 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 Bonnelles, 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".

3. Le 31 juillet 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing a délivré le permis unique sollicité.

4. Les 19 et 25 août suivants, deux recours en réformation ont été formés contre cette décision, le premier par Josiane HULSTER, requérante dans l'affaire qui a donné lieu à l'arrêt n° 114.453, précité, l'autre par le requérant à la présente cause. Plusieurs notes sont venues compléter les recours, émanant aussi bien des requérants que de la société bénéficiaire du permis contesté.

5. La décision qui fait l'objet du recours, prise le 3 novembre 2003, contient notamment les motifs suivants :

" [...]

Considérant que les établissements sont situés à proximité du «carrefour de Bonnelles» et directement à front de la N63, voirie qui accueille environ 32.000 véhicules par jour; que pour l'essentiel, en termes de constructions, l'environnement immédiat est constitué par de nombreux commerces de moyenne ou de grande taille (Delhaize, Carrefour, station d'essence, Pizza Hut, Brico, Quick, etc.), par un golf, par le domaine universitaire du Sart-Tilman ainsi que

par deux habitations, dont l'une est par ailleurs actuellement occupée par un restaurant chinois;

Considérant que tous les bâtiments et ouvrages visés dans la demande de permis sont construits; qu'en effet, ils l'ont été sur base des permis d'urbanisme suivants :

- Circus : permis d'urbanisme du 08 janvier 1999, délivré par le collège échevinal de la ville de Seraing, sur avis conforme du fonctionnaire délégué;
- solarium : permis d'urbanisme du 22 avril 1999, délivré par le collège échevinal de la ville de Seraing, sur avis conforme du fonctionnaire délégué;
- passerelle : permis d'urbanisme du 07 avril 2000, délivré par le Gouvernement wallon;
- hôtel : permis d'urbanisme du 12 avril 2000, délivré par le Gouvernement wallon;
- Millenium : permis d'urbanisme du 12 avril 2000, délivré par le Gouvernement wallon;

[...]

Considérant que l'établissement est construit sur un bien repris en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, approuvé (sic) par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987;

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 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, 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 (sic);

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, 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'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 que l'accès au site a été étudié en collaboration avec le Ministère de l'Équipement 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 GATHY visant à un empiérement 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 que les principales nuisances que peut engendrer ce type d'exploitation sont les nuisances sonores, le danger d'incendie, le charroi, les déchets, la pollution de la nappe phréatique, les vibrations et les odeurs;

Considérant que seul le Millenium (bâtiment Multi-Horeca) serait susceptible d'engendrer des émissions sonores; que pour y remédier, des aménagements ont été réalisés :

- salle polyvalente partiellement enterrée;
- doubles parois dans les murs extérieurs avec placement d'une épaisse couche intermédiaire de laine de verre isolante;
- toiture isolée phonétiquement (sic);
- mise en place d'un sas d'accès pour les entrées et les sorties;
- pose d'un matériau d'amortissement sur les marches de la passerelle;

Considérant que le respect de conditions générales applicables en matière de bruit aux établissements classés est de nature à prévenir tout risque pour l'homme et l'environnement; que ces conditions font déjà partie de l'arrêté querellé; qu'elles sont adéquates et suffisantes; que l'arrêté royal du 24 février 1977 (M.B. 26 avril 1977) fixant les normes acoustiques pour la musique amplifiée électroniquement dans les établissements publics et privés est d'application;

[...]".

6. Par arrêt de la Cour d'appel de Liège en date du 9 février 2005, l'intervenante a été condamnée à remettre en son état initial une servitude de passage aménagée sur le fonds du requérant, pour en limiter l'usage aux seuls piétons;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du schéma de développement de l'espace régional et de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation, de la motivation inexacte de l'acte attaqué et de la méconnaissance du principe de cohérence administrative; qu'il rappelle le texte de l'article 26 du CWATUP relatif à la zone d'habitat; qu'il met en évidence que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence et que l'alinéa 2 de l'article porte que "les activités d'artisanat, de services, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs 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"; qu'il observe que, à l'examen du projet initial, aussi bien le fonctionnaire délégué que le collège des bourgmestre et échevins avaient jugé que les conditions requises par le deuxième alinéa n'étaient pas réunies et que l'auteur de l'acte attaqué fut d'opinion contraire; qu'il estime que les motifs de sa décision sont défectueux et reposent en partie sur des erreurs de fait, alors qu'il est manifeste, à son sens, que les constructions litigieuses mettent en péril la destination principale de la zone et ne sont pas compatibles avec le voisinage;

Considérant que le requérant décrit la configuration des lieux dans les termes suivants :

" La parcelle sur laquelle sont implantées les installations de la S.A. BONBIS est située à BONCELLES. Au plan de secteur, la parcelle est affectée en zone d'habitat. À proximité, il existe des zones d'activité économique affectées à la grande distribution, sur la droite de la parcelle de la S.A. BONBIS lorsqu'on lui fait face et de l'autre côté de la route du Condroz. La zone d'habitat s'étend, elle, à l'arrière de la parcelle de la S.A. BONBIS et sur sa gauche de façon très ample puisque, comme le souligne le conseil de la partie adverse, la zone d'habitat se prolonge alors jusqu'au bord de Meuse. À proximité des terrains de la S.A. BONBIS, il existe également une zone bleue (sic) appartenant à l'Université de Liège et affectée à l'exploitation d'un golf. Ensuite, le très ample terrain situé en zone bleue est constitué d'une forêt qui s'étend sur le domaine du Sart Tilman.

Les terrains de la S.A. BONBIS ont subi une première modification fondamentale de leur apparence en 1999 lorsqu'un complexe de salles de jeux a été réalisé sur le site. Pour donner une visibilité à l'installation, il a été procédé à de très importants travaux de terrassement qui ont mis le terrain au niveau de la route du Condroz, ce qui n'était pas du tout le cas précédemment. On a également fait disparaître les très importantes buttes de terrain qui isolaient le reste de la parcelle et la maison voisine de la route du Condroz";

Considérant que le requérant s'attache d'abord à montrer que n'est pas remplie la condition selon laquelle un tel projet non résidentiel ne peut mettre en péril la destination principale de la zone; que le requérant se réfère à l'arrêt n° 104.228 du 1^{er} mars 2002, WILMOTTE et GOFFIN, où il fut jugé comme suit :

" Considérant que les installations non résidentielles ne peuvent empêcher que la zone remplisse pleinement ses fonctions principales, à savoir la résidence et les exploitations agricoles [Dans cette affaire, il s'agissait d'une zone d'habitat à caractère rural]; qu'une activité étrangère à ces fonctions ne doit pas avoir avec celles-ci un rapport plus étroit que le rapport négatif qui consiste à ne pas perturber celles-ci; qu'il doit être aussi tenu compte non seulement des constructions actuelles mais aussi de celles qui pourraient se développer conformément à la destination de la zone; que ces fonctions principales doivent pouvoir être remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone; que tel est le cas si les installations non résidentielles constituent un véritable pôle d'activités économiques; que la création d'un tel pôle, incompatible avec l'affectation actuelle, nécessiterait une révision préalable du plan de secteur que ni le règlement communal d'urbanisme ni le schéma de structure ne pourraient remplacer";

Considérant que le requérant expose que, contrairement à ce qui fut soutenu par l'intervenante dans la phase administrative de la procédure, cet arrêt ne tranche pas une simple question de motivation, mais est un arrêt de principe prononcé dans une affaire où, comme en l'espèce, environ la moitié de la zone d'habitat était exclusivement vouée aux commerces; qu'il précise que, dans cette situation, le juge administratif a considéré à bon droit que, pour respecter l'article 26 du CWATUP, chaque partie de la zone d'habitat doit rester capable d'accueillir la fonction principale; qu'il infère de cette analyse que "la mise en péril de la destination principale de la zone ne doit pas s'apprécier par référence à l'habitat présent, ni même par rapport à l'occupation actuelle du terrain et aux possibilités concrètes actuelles de développement de l'habitat, mais [par] rapport à la volonté exprimée par le plan de secteur d'affecter effectivement la zone à l'habitat, dans le futur"; qu'il ajoute que si l'immeuble dont il est propriétaire est occupé par un restaurant chinois en vertu d'un bail emphytéotique expirant en 2012, rien n'empêcherait de le réaffecter à la résidence dans l'avenir;

Considérant que le requérant soutient, ensuite, que la seconde condition prescrite à l'article 26 du CWATUP, relative à la compatibilité du projet avec le voisinage, n'est manifestement pas assurée; qu'il en voit la preuve dans le "cortège de nuisances" qu'il a mis en évidence dans la réclamation qu'il a introduite, le 22 mai 2003, à l'occasion de l'enquête de commodo et incommodo; qu'il y fait état des problèmes du parking sauvage, du risque d'accidents provoqués par des clients ne respectant pas le Code de la route, du bruit qu'ils font, surtout la nuit, du jet de détritus sur les terrains avoisinants, d'actes de vandalisme, voire d'agressions, de trafic de stupéfiants et de l'utilisation abusive de la servitude de passage; qu'il estime

aussi qu'aucune précision n'est donnée sur l'intégration architecturale, seulement postulée, alors que le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins s'étaient opposés au projet initial en raison, notamment, de sa médiocrité; qu'il se réfère encore au schéma de développement de l'espace régional dont il tire que des installations comme celle qui est cause ne devraient pas s'implanter en périphérie des centres urbains, à peine d'engendrer un important trafic automobile; qu'il note, à ce sujet, que c'est à tort, également, que la partie adverse avance que "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)" et que "le charroi supplémentaire lié à l'exploitation du site sera négligeable au vu de la situation existante"; que le requérant admet qu'il est exact que le charroi drainé par le projet sera essentiellement vespéral et nocturne, mais qu'il conteste que ce charroi puisse pour autant être négligé puisque, spécialement durant les week-ends, les activités organisées dans le complexe qui fait l'objet de l'autorisation drainent plusieurs centaines, et parfois plus de mille personnes; qu'il prétend que, même pour une route nationale largement fréquentée, comme l'est la N63, pareil charroi ne peut être considéré comme négligeable; qu'il soutient encore que ce charroi est source de nuisances particulières, qui sont bien sûr plus sensibles le soir et la nuit que pendant la journée;

Considérant que la partie adverse répond que les deux conditions de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et d'être compatible avec le voisinage sont respectées; qu'elle estime :

- que la première s'apprécie en fonction de la nature et du degré de nuisance potentiel du projet et que l'appréciation de la seconde s'effectue in concreto, en fonction des caractéristiques du voisinage,
- que, dans l'arrêt n° 89.941 du 29 septembre 2000 qui a rejeté, faute de préjudice grave, la demande de suspension formée contre les trois permis d'urbanisme qui seront ensuite annulés par l'arrêt n° 114.453 du 14 janvier 2003, le Conseil d'État a considéré que, compte tenu de la réforme du CWATUP intervenue le 27 novembre 1997, la zone de parc résidentiel adjacente à la zone d'habitat devait y être assimilée, en sorte que, considérée dans son ensemble, la zone d'habitat en question est très étendue et descend jusqu'à la Meuse et que le projet ne peut mettre en péril sa destination,
- qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause les bâtiments qui ont fait l'objet d'un permis définitif,
- qu'une partie du site est établie en zone d'activité économique mixte et à proximité d'une voirie à forte fréquentation,
- que c'est à juste titre que l'auteur de l'acte attaqué a jugé que cette situation a amené une raréfaction de la fonction d'habitat, et que le projet, au vu des

fonctions présentes dans le voisinage, ne pourrait empêcher la fonction d'habitat de s'exercer, celle-ci étant quasi inexistante et n'ayant plus de possibilité de se développer,

- que la situation du projet n'est pas comparable à celle qui a donné lieu à l'arrêt WILMOTTE et GOFFIN,
- que les différentes nuisances du projet, les caractéristiques architecturales et la compatibilité avec le voisinage ont bien été examinées,
- que l'auteur de l'acte attaqué n'a commis aucune erreur d'appréciation,
- que s'il était jugé qu'une erreur matérielle s'est glissée dans l'acte en ce qu'il ne vise que deux habitations dans le voisinage alors qu'il en existerait trois comme le prétend le requérant, cette erreur est mineure et sans incidence sur la justification de l'acte attaqué,
- que le requérant se méprend sur la portée du SDER, qui à la fois n'interdit pas l'implantation en question et n'a pas la portée juridique qu'il lui prête;

Considérant que l'intervenante fait valoir :

- que la comparaison de l'importance de son projet et de l'étendue de la zone d'habitat exclut toute mise en péril de celle-ci; et que, considérée dans son ensemble, cette superficie de 9.110.625 m², joignant la Meuse, ne peut être mise en péril par le projet litigieux qui occupe une surface au sol de 12.000 m², soit un peu plus d'un millième de la zone,
- que le requérant ne peut se prévaloir de nuisances subies par les riverains HULSTER et ONSSELS qui ne sont pas parties à la cause,
- que le requérant ne peut, sans se contredire, prétendre à la fois que la fonction résidentielle est menacée et que des immeubles actuellement affectés à d'autres finalités, dont le sien, pourraient retrouver leur affectation dans l'avenir,
- que la référence doit se faire à l'arrêt n° 75.999, BENAYER et DEBAST, du 28 septembre 1998, plutôt qu'à l'arrêt WILMOTTE et GOFFIN, car la modification de l'article 26 du CWATUP par le décret du 27 novembre 1997 n'a pas la portée que lui donne ce dernier arrêt,
- que l'arrêt WILMOTTE et GOFFIN n'est pas transposable, car, dans cette affaire, tous les commerces se situaient en zone d'habitat, alors que, en l'espèce, la plupart des établissements commerciaux et économiques qui entourent le projet autorisé par l'acte attaqué sont situés en zone d'activité économique mixte,
- que, à l'inverse, de nombreuses habitations seraient encore visibles de part et d'autre de la route,
- que l'acte attaqué a bien tenu compte du parti architectural du projet et que le contexte architectural dans lequel le projet s'insère est décrit par l'auteur de l'acte attaqué lui-même comme banal ("boîtes à chaussures"),

- que les troubles de voisinage dont le requérant se plaint ne sont pas prouvés par lui, qui ne s'est plaint de rien depuis sa réclamation en 2003, qui ne réside pas sur les lieux, alors que la dame HULSTER ne se plaint pas,
- que le requérant se méprend sur la véritable portée du schéma de développement de l'espace régional qui, aux termes de l'article 13 du CWATUP, détermine des options d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne qui n'ont d'autre valeur que celles de lignes directrices, ne s'imposant qu'en cas de révision des plans d'aménagement et non lors de la délivrance d'autorisations individuelles et que le passage du schéma dont le requérant se prévaut figure dans sa partie descriptive, et non dans une partie prescriptive;

Considérant que le requérant réplique que l'étendue de la zone d'habitat est sans incidence au regard de l'enseignement de l'arrêt WILMOTTE et GOFFIN, suivant lequel les fonctions principales doivent pouvoir être remplies quel que soit l'endroit de la zone considérée, sous peine d'aboutir à une modification de fait d'une partie de la zone; qu'il soutient que l'acte attaqué repose sur un raisonnement inverse selon lequel il n'y aurait plus lieu de se soucier d'une fonction résidentielle qui a pratiquement disparu; qu'il constate que le fait que des commerces adjacents se situent en zone d'activité économique mixte ne fait que renforcer sa thèse et révéler l'intention qu'il prête aux auteurs du projet d'étendre, de façon "artificielle et illégale", le périmètre de la zone d'activité économique mixte voisine de la zone d'habitat;

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenante expose :

- que, en insérant à l'article 26 du CWATUP le membre de phrase relatif à la mise en péril de la destination principale de la zone, le législateur n'a pas ajouté une condition distincte de celle qui ressortait déjà des mots "qu'ils soient compatibles avec le voisinage", ce qui ressort du fait que la jurisprudence antérieure était en ce sens et que le législateur n'a pas donné de précision dans les travaux préparatoires à la réforme de 1997, que le postulat de rationalité du législateur ne remet pas en cause cette interprétation, le législateur n'ayant eu en vue qu'un souci de clarification et que la doctrine est divisée,
- que, s'il faut malgré tout y voir une condition distincte, il n'y a pas lieu de se référer à une partie de la zone ou à un seuil que l'on ne peut déterminer clairement, que s'il s'agit de "toute partie de zone", le critère est dépourvu de sens, car il implique l'impossibilité d'implanter des équipements non résidentiels en zone d'habitat et que, s'il s'agit d'une proportion de la zone, d'une part significative, il manque d'un critère pour déterminer celle-ci,

- qu'une telle interprétation déjoue la sécurité juridique et revient à apprécier la validité d'un acte administratif au regard d'une norme qui n'existait pas au moment où il a été adopté,
- que, en tout état de cause, l'acte est bien motivé sur le point de l'appréciation et ne contient pas d'erreur manifeste d'appréciation, que le rapport entre l'étendue de la zone d'habitat et celle du projet exclut la mise en péril de celle-là par celui-ci qui n'en vise que 1,3 millièmes et ne peut en constituer une partie significative,
- que ce rapport du projet contesté à la zone permet de faire la distinction entre la présente affaire et la situation qui a donné lieu à l'arrêt WILMOTTE et GOFFIN où la zone d'habitat en question était fort réduite et le reliquat utile à la résidence était lui-même réduit,
- que, en outre, dans l'affaire WILMOTTE et GOFFIN, toutes les constructions non résidentielles étaient dans la zone d'habitat alors que ce n'est pas le cas en l'espèce,
- qu'en première instance, le fonctionnaire délégué et le collège ont admis cette analyse,
- que la référence à un habitat futur est hypothétique, mais que celui-ci n'est pas menacé, compte tenu de l'importance de la zone;

Considérant que l'article 26 du CWATUP, dans le texte applicable à la demande, disposait comme suit :

" De la zone d'habitat.

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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics";

Considérant qu'il n'est contesté par aucune des parties que les constructions et l'établissement autorisés relèvent de l'article 26, alinéa 2, au titre d'activités économiques, plus particulièrement d'activités de services;

Considérant qu'il ressort de l'article 26 du CWATUP qu'une activité économique peut être autorisée en zone d'habitat pour autant qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elle soit compatible avec le voisinage;

Considérant que l'intervenante ne peut être suivie quand elle soutient qu'il n'y a pas lieu de distinguer les deux conditions auxquelles les activités non résidentielles énumérées peuvent être admises dans la zone d'habitat; que la

première condition procède à la fois de l'affirmation de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle; que le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation; que la seconde impose qu'il soit tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage;

Considérant que quand un complexe commercial actuel se trouve dans la zone d'activité économique mixte et que le projet doit s'implanter dans la zone d'habitat, ce n'est pas avec le voisinage situé dans la zone d'activité économique que doit s'apprécier la compatibilité du projet, mais avec le voisinage situé dans la zone d'habitat, et c'est aussi le respect de la destination principale de la zone d'habitat, à savoir la résidence, qui doit être vérifié;

Considérant que le requérant et l'intervenante s'opposent quant à l'étendue de la zone d'habitat à laquelle il convient de se référer pour apprécier si le projet met en péril la fonction résidentielle; que l'intervenante soutient que l'article 26 du CWATUP n'exige pas que la fonction principale puisse être remplie quel que soit l'endroit de la zone considérée; qu'elle fait valoir que cette formule revient à prohiber toute mixité, puisque l'accueil d'une fonction non résidentielle exclut nécessairement la résidence à cet endroit; qu'elle préconise de se référer seulement à l'ensemble de la zone d'habitat que son projet ne met pas en péril; qu'elle refuse aussi, comme contraire à la sécurité juridique, toute référence intermédiaire entre la parcelle et toute la zone, qui serait fonction d'un seuil ou d'une partie significative de zone;

Considérant que, quand la zone d'habitat est fort étendue, il y a lieu d'apprécier la mise en péril de la fonction principale de la zone en fonction des caractéristiques de cette zone à un endroit donné du territoire; que, dans le cas où l'auteur du plan de secteur a précisément prolongé la zone d'habitat à côté et derrière une zone d'activité économique mixte, ce ne peut être pour que cette partie de la zone d'habitat soit traitée comme s'il s'agissait d'une zone d'activité économique mixte; que, dans cette partie de la zone d'habitat, la fonction résidentielle ne peut pas être mise en péril par les projets non résidentiels et que l'autorité administrative qui instruit la demande de permis doit montrer qu'elle a été attentive à l'équilibre voulu par le législateur; que l'auteur de l'acte attaqué ne s'est d'ailleurs pas référé à toute l'étendue de la zone d'habitat en question qui descend jusqu'à la Meuse, mais à des considérations plus locales dont il percevait la pertinence en l'espèce comme "un rayon de 200 mètres et plus";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué s'est référé aux diverses fonctions autour du site pour constater la large prépondérance de la fonction de

services, commerces et loisirs et conclure que la fonction d'habitat n'était pas présente à deux exceptions près, en observant encore qu'une des habitations était actuellement en vente; que, après ces constatations, l'auteur de l'acte attaqué a attribué la raréfaction de la fonction d'habitat à la proximité de la voirie à forte fréquentation, a observé que cette fonction était quasi-inexistante, n'avait plus la possibilité de se développer et que le projet n'était pas la cause de l'empêchement de ce développement de la fonction résidentielle;

Considérant que, dans une telle motivation, l'auteur de l'acte révèle que la fonction résidentielle de la zone est déjà en péril à l'endroit considéré, pris par lui comme aire de référence pertinente; que, partant, il devait nécessairement refuser d'y autoriser une activité non résidentielle de nature à mettre en péril la fonction principale; qu'en concluant que le projet ne mettait pas en péril cette fonction parce qu'elle était déjà compromise, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de droit; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis unique délivré le 3 novembre 2003 par le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, à la société anonyme BONBIS, autorisant la construction et l'exploitation, 13, route du Condroz, à Boncelles (commune de Seraing), d'un établissement comportant un hôtel, une salle de jeux, des salles de danse, des bars, des bureaux, un solarium, un parking, une station d'épuration et une cabine à haute tension comprenant un transformateur de 850 kVA.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le sept février deux mille onze par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.