

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 153.067 du 21 décembre 2005

A.165.838/XIII-3862

- En cause :
1. **la Société anonyme de droit luxembourgeois BENELUX MASTERBUILDERS,**
en abrégé "**B.M.B.**",
 2. **la Société anonyme QUALITY CONSTRUCT,**
ayant élu domicile chez
Me David PAULET, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
- contre :
1. **la Commune de Herstal,**
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège,
 2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

-

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

Vu la demande introduite le 6 septembre 2005 par la société anonyme de droit luxembourgeois BENELUX MASTERBUILDERS, en abrégé "B.M.B.", et la société anonyme QUALITY CONSTRUCT, tendant à la suspension de l'exécution des "permis de lotir délivrés en date du 20 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal :

- à la S.C. PROVI concernant un bien sis à 4040 Herstal, rue Paradis cadastré section G, n°s 166 E, 173 N, 173 K et 172 C et ayant pour objet la division dudit bien en

13 lots en vue de la construction de douze habitations et deux immeubles à appartements (178L/2004);

- à la S.P.R.L. AIR STALLE concernant un bien sis à 4040 Herstal, rue de Milmort cadastré section G, n^{os} 210 E, 211 K, 177 A, 176 A, 178 A, et 179 D et ayant pour objet la division dudit bien en 34 lots en vue de la construction de trente-deux habitations et deux immeubles à appartements (179L/2004)";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérantes qui demandent l'annulation des mêmes décisions;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 novembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 22 novembre 2005 à 9.30 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, Mes G. WINAND et G. COLLARD, loco Me D. PAULET, avocat, comparaisant pour les requérantes, Me E. LEMMENS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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. Le 1^{er} avril 2004, la société coopérative PROVI sollicite un permis de lotir relatif à un bien sis à Herstal, rue du Paradis, cadastré section G, 166 E, 173 N,

173 K et 172 C en 14 parcelles en vue d'y construire 15 immeubles; le lot n° 7 est destiné à la construction de deux immeubles à appartements.

2. Le 13 septembre 2004, la S.P.R.L. AIR STALLE sollicite un permis de lotir relatif à des terrains situés rue de Milmort, cadastré 5^{ème} division, section G, n^{os} 210 E, 211 K, 177 A, 176 A, 178 A et 179 D. Le projet a pour objet la création de 34 parcelles pour la construction de 32 habitations et deux immeubles à appartements.

3. Le 29 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal délivre à la première requérante, la S.A. BENELUX MASTER-BUILDERS, en abrégé B.M.B., un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de 11 maisons d'habitation et la transformation d'un entrepôt par la création de deux magasins de proximité (d'une superficie totale de 1244 m²), sur un bien situé à l'angle des rues Emile Muraille et Paradis (du n° 2 au 22), cadastré section G, n^{os} 213 E et 401 F, non compris dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé. Ce projet s'inscrit dans un ensemble plus vaste de constructions groupées devant comprendre au total 49 maisons d'habitation (en ce compris les 11 maisons faisant l'objet du permis du 29 novembre 2004), et 2 immeubles de 20 appartements chacun.

4. Par un acte authentique du 25 février 2005, la seconde requérante, la S.A. QUALITY CONSTRUCT, acquiert le bien sis à Herstal, à l'angle des rues Emile Muraille et Paradis, cadastré section G, n^{os} 213 E et 401 F.

5. Le 20 juin 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal délivre les permis de lotir sollicités par la S.C. PROVI et la S.P.R.L. AIR STALLE.

6. Le 8 juillet 2005, la commune de Herstal délivre à la S.A. BENELUX MASTERBUILDERS un récépissé de dépôt d'une demande de permis d'urbanisme concernant la construction de 49 maisons et appartements à Herstal, rue Emile Muraille, cadastré division 5, section G, n° 213 E.

7. Le bien relatif à la demande introduite par la S.C. PROVI est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. Il n'existe pas, pour le territoire où il se trouve, de plan communal d'aménagement.

Le bien se situe partiellement dans le périmètre des lotissements ayant fait l'objet d'un premier refus de permis de lotir du 10 février 2003 et d'un second refus du

10 mars 2003. Il est situé le long d'un alignement approuvé par arrêté royal du 11 avril 1960. La commune de Herstal délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande le 3 novembre 2004.

8. La demande de permis implique une modification à la voirie communale, à savoir l'ouverture d'une nouvelle voie de communication, l'élargissement de la rue Paradis selon le plan d'alignement, le déplacement du sentier vicinal n° 86 et l'incorporation partielle de celui-ci dans la nouvelle voirie.

9. Une enquête publique se tient du 5 au 22 novembre 2004 et donne lieu à une lettre de réclamation introduite par la S.A. B.M.B.. Celle-ci porte notamment sur le fait de ne pas imposer la réalisation d'une étude d'incidences alors que la demande de permis de lotir introduite par la S.C. PROVI et celle introduite par la S.P.R.L. AIR STALLE concernent des terrains contigus dont la superficie totale dépasse deux hectares et que les deux sociétés disposent d'un administrateur commun.

10. En sa séance du 31 mars 2005, le conseil communal de la commune de Herstal, statuant sur les questions de voirie, décide :

- de ne pas donner suite à la réclamation de la S.A. B.M.B., celle-ci n'étant pas justifiée;
- de marquer son accord sur l'élargissement de la rue du Paradis moyennant cession gratuite d'une emprise;
- de proposer à la députation permanente le déplacement et le nouveau tracé du sentier vicinal n° 86 en portant sa largeur à 2 mètres;
- de marquer son accord sur la création d'une nouvelle voirie au départ de la rue du Paradis (après réception des travaux, cette voirie et ses équipements seront cédés gratuitement à la commune en vue d'être incorporés dans le domaine public communal);
- d'accorder la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur sous-corniches des immeubles ramenée à 4,70 mètres au lieu de 5,50 mètres et pour l'emploi de bois pour la construction d'arrière-bâtiments.

11. En sa séance du 11 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal émet un avis favorable sur la demande.

12. Le 22 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins dresse un rapport favorable conditionnel sur la demande.

13. Le 26 mai 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

14. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal délivre le permis de lotir le 20 juin 2005. Il s'agit du premier acte attaqué.

15. Le bien relatif à la demande introduite par la S.P.R.L. AIR STALLE est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. Il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement. Le bien est situé le long d'un alignement approuvé par arrêté royal du 9 avril 1949. La commune de Herstal délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande le 8 novembre 2004.

16. Une enquête publique se tient du 10 au 24 novembre 2004 et donne lieu à une lettre de réclamation introduite par la S.A. B.M.B.. Celle-ci porte notamment sur le fait de ne pas imposer la réalisation d'une étude d'incidences préalable alors que les deux demandes de permis de lotir introduites pour des terrains contigus par deux sociétés (S.C. PROVI et S.P.R.L. AIR STALLE) disposant d'un administrateur commun dépassent au total la superficie de deux hectares.

17. En sa séance du 31 mars 2005, le conseil communal de la commune de Herstal, statuant sur les questions de voirie, décide :

- de ne pas donner suite à la réclamation de la S.A. B.M.B., celle-ci n'étant pas justifiée;
- de marquer son accord sur l'élargissement de la rue du Paradis moyennant cession gratuite d'une emprise;
- de proposer à la députation permanente le déplacement et le nouveau tracé du sentier vicinal n° 86 en portant sa largeur à 2 mètres;
- de marquer son accord sur la création d'une nouvelle voirie au départ de la rue du Paradis (après réception des travaux, cette voirie et ses équipements seront cédés gratuitement à la commune en vue d'être incorporés dans le domaine public communal);
- d'accorder la dérogation au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur sous-corniches des immeubles ramenée à 4,70 mètres au lieu de 5,50 mètres et pour l'emploi de bois pour la construction d'arrière-bâtiments.

18. En sa séance du 11 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal émet un avis favorable sur la demande.

19. Le 13 avril 2005, la S.A. B.M.B. communique à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) une copie des courriers adressés à la commune de Herstal dans le cadre d'une enquête publique concernant les lotissements rue du Paradis (S.C. PROVI) et rue de Milmort (S.P.R.L. AIR STALLE).

20. Le 22 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins dresse un rapport favorable conditionnel sur la demande.

21. Le 28 avril 2005, l'Union des villes et communes de Wallonie transmet au collège des bourgmestre et échevins son avis sur une éventuelle fraude à la loi dans le chef des sociétés demanderesse de permis dans le but d'échapper à la réalisation d'une étude d'incidences. Cette lettre est produite par la seconde partie adverse. Elle constitue une réponse à un courrier du 10 mars 2005, lequel n'est pas produit, de sorte qu'il n'est donc pas possible au Conseil d'Etat de connaître les données, de fait et de droit, transmises à l'Union des villes et communes de Wallonie, laquelle déclare répondre "au vu des éléments en (sa) possession".

22. Le 26 mai 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

23. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal délivre le permis de lotir le 20 juin 2005. Il s'agit du second acte attaqué;

Considérant que la seconde partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité; qu'elle expose que la demande de suspension est dépourvue d'un exposé des faits relatif à l'adoption des deux actes attaqués; que, selon elle, ce que les requérantes qualifient de "cadre factuel" contient en réalité des considérations de fait relatives aux requérantes elles-mêmes mais qui n'ont aucun lien avec l'adoption des actes attaqués; qu'aucune étape de la procédure n'est exposée dans l'exposé des faits, les requérantes se contentant d'indiquer que les deux projets ont été instruits parallèlement, "ainsi qu'il le sera démontré ci-après"; qu'elle en déduit qu'il y a lieu de déclarer la demande de suspension irrecevable à défaut de contenir l'exposé des faits requis par l'article 8, alinéa 2, 4° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 4° de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 précité dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits et des moyens de nature à justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort notamment de l'exposé des faits de la demande de suspension que la S.C PROVI et la S.P.R.L. AIR STALLE ont introduit, séparément, des demandes de permis de lotir relatives à des parcelles voisines des parcelles des sociétés requérantes; que chacune de ces parcelles est identifiée précisément; que les requérantes sont d'avis que bien qu'introduites séparément, ces demandes portent sur des projets communs et relèvent qu'elles ont été instruites parallèlement (et se réfèrent à cet égard aux premier et second moyens de la demande) et qu'elles ont donné lieu aux permis de lotir attaqués du 20 juin 2005;

Considérant que la demande de suspension contient bien un exposé des faits qui, selon ses auteurs, justifie que la suspension de l'exécution des actes attaqués soit ordonnée; que cet exposé, certes succinct, n'est cependant pas rédigé d'une manière à ce point confuse que les objets du recours ne pourraient être discernés, les actes attaqués étant d'ailleurs parfaitement identifiés dans la demande de suspension; que ladite demande contient également un exposé des moyens invoqués et un exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable allégué; que l'exception ne peut être accueillie;

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 les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 89, §1^{er}, et 103 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'elles exposent que les parcelles cadastrées section G, n^{os} 179 D, 166 E et 172 C sont contiguës et forment un ensemble et que la S.C. PROVI, propriétaire des trois parcelles, a vendu la parcelle 179 D à la S.P.R.L. AIR STALLE; que, selon elles, la division de l'ensemble des parcelles n^{os} 179 D, 166 E et 172 C aurait dû faire l'objet d'un permis de lotir préalable; que la vente de la parcelle 179 D constitue en elle-même une division au sens de l'article 89 du CWATUP et aurait dû faire l'objet d'un permis de lotir puisqu'elle créait au moins un lot non bâti destiné à la construction d'habitations; qu'il s'ensuit, selon les requérantes, que les lots ainsi constitués auraient dû faire l'objet d'une modification de permis de lotir sur la base de l'article 103 du CWATUP; qu'elles en concluent que dès lors que les demandes de permis de lotir portent sur un bien divisé illégalement, les parcelles 179 D et 166 E ainsi que celles qui sont contiguës à cette dernière ne peuvent être bâties ni loties elles-mêmes et que les actes attaqués ne peuvent produire leurs effets juridiques;

Considérant que la première partie adverse soutient que la vente, par la S.C. PROVI, de la parcelle cadastrée section G, n° 179 D à la S.P.R.L. AIR STALLE n'était pas soumise à permis de lotir; qu'elle estime que "la division implique que l'on crée une séparation qui n'existait pas. On en déduit que le permis de lotir n'est pas requis si l'opération porte sur deux ou plusieurs parcelles cadastrées contiguës"; qu'elle précise que "lorsqu'un propriétaire a acquis, successivement ou en bloc, deux ou plusieurs parcelles cadastrées contiguës, on doit considérer qu'il peut en revendre une sans permis de lotir préalable, même si le terrain est destiné à la construction d'habitations, dans la mesure où la division juridique existe déjà. La solution qui ne fait aucun doute dans l'hypothèse où les parcelles ne sont pas contiguës, doit être également retenue en cas de contiguïté"; qu'elle rappelle que la S.C. PROVI a fait l'acquisition successive des parcelles cadastrées section G, n°s 172 C, 170 C, 166 E, 173 K, 173 N et 179 D et est d'avis que la vente de la parcelle 179 D n'a pas eu pour effet juridique de créer hors d'un bien au moins deux lots non bâtis mais de céder une parcelle cadastrée dont l'existence juridique existe déjà; qu'elle affirme que la situation antérieure à la vente de la parcelle cadastrée section G, n° 179 D était celle de deux propriétés comprenant chacune plusieurs parcelles et appartenant respectivement à la S.C. PROVI, d'une part, et à la S.P.R.L. AIR STALLE, d'autre part, et que, postérieurement à la vente de la parcelle dont question, subsistent toujours deux propriétés formées de plusieurs parcelles contiguës et appartenant respectivement à la S.C. PROVI, d'une part, et à la S.P.R.L. AIR STALLE, d'autre part; qu'il en résulte, selon elle, qu'aucune division d'un bien créant au moins deux lots au sens de l'article 89, §1^{er}, alinéa 2 du CWATUP ne ressort de la vente par la S.C. PROVI de la parcelle cadastrée section G, n° 179 D à la S.P.R.L. AIR STALLE; qu'elle relève enfin que les sociétés PROVI et AIR STALLE n'ont jamais eu la volonté de se soustraire aux dispositions du CWATUP relatives au permis de lotir puisqu'elles ont introduit toutes deux une demande de permis de lotir relative à la division en plusieurs lots de l'ensemble de leurs propriétés respectives;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la S.C. PROVI, propriétaire des parcelles contiguës cadastrées section G, n°s 179 D, 166 E et 172 C, a vendu la parcelle 179 D à la S.P.R.L. AIR STALLE; que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal a délivré le 20 juin 2005, un permis de lotir à la S.P.R.L. AIR STALLE ayant pour objet la division, en 34 lots, des parcelles cadastrées section G, n°s 210 E, 211 K, 177 A, 176 A, 178 A et 179 D et a délivré le même jour un permis de lotir à la S.C. PROVI ayant pour objet la division, en 13 lots, des parcelles cadastrées section G, n°s 166 E, 173 N, 173 K et 172 C;

Considérant que l'article 89, §1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

" Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Par lotir, on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots, dès que, sur l'un des lots procédant de la division, il n'y a pas :

1° soit de construction érigée régulièrement pouvant être utilisée pour l'habitation;

2° soit une installation fixe placée régulièrement, pouvant être utilisée pour l'habitation.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans. Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.

La division n'est visée que lorsqu'au moins un des lots issus de la division est destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation";

Considérant que cette disposition, qui ne règle pas la situation dans laquelle des biens séparés sont la propriété d'une même personne, ne fait aucune référence à la notion de parcelle cadastrale et par conséquent n'opère pas de distinction entre les situations où il existe déjà ou non une division cadastrale; qu'elle ne fait pas plus référence à l'origine ou à la chronologie de la constitution du bien; que le propriétaire d'un ensemble de parcelles contiguës est, au sens de cette disposition, propriétaire d'un seul bien et que la possibilité d'en vendre une partie destinée à la construction d'habitation, contiguë à une autre ou à un bloc de parcelles contiguës lui appartenant également, sans obtenir de permis de lotir préalable, reviendrait à contourner l'application de l'article 89 du CWATUP; que la circonstance qu'en l'espèce le vendeur et l'acquéreur aient introduit chacun une demande de permis de lotir relative à la division, en plusieurs lots, de l'ensemble de leurs propriétés respectives, est sans incidence; que le premier moyen est sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un moyen, le deuxième de leur requête, de la violation de l'article 8, §2 du décret du 11 septembre 1985 relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne, l'article 2, §1^{er} et l'annexe de l'arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées; qu'elles relèvent qu'il ressort clairement des travaux préparatoires du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement que le législateur wallon a veillé à éviter toute scission artificielle de projets dans le but d'éluder la nécessité de réaliser une étude d'incidences; qu'elles exposent que la rubrique 70.11.01 de la liste des projets soumis à étude d'incidences reprise en annexe I de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 prévoit qu'est

soumis à étude d'incidences "tout projet de lotissement comprenant une superficie de 2ha et plus de lots destinés à la construction d'habitation ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagement divers liés à la mise en oeuvre du lotissement"; qu'elles font valoir qu'en l'espèce, la superficie totale des parcelles de la S.C PROVI est de 1ha, 25a, 72ca et la superficie totale des parcelles de la S.P.R.L. AIR STALLE est de 1ha, 90a, 46ca, soit une superficie cumulée des parcelles concernées par les deux permis de lotir litigieux de 3ha, 16a, 18ca;

Considérant que pour démontrer qu'il s'agit d'un projet unique et non de deux projets différents, les requérantes font état notamment des faits suivants :

- les deux personnes morales, certes différentes, ont néanmoins leur siège social à la même adresse et ont un administrateur commun : Monsieur J.J. DELHAES;
- les projets ont été préparés en même temps et dans la perspective d'une mise en oeuvre quasi simultanée;
- les demandes, certes respectivement introduites par la S.C. PROVI et la S.P.R.L. AIR STALLE le 2 juin 2004 et le 13 septembre 2004, ont néanmoins été considérées complètes dans des délais fort proches (le 3 et le 8 novembre), ont fait l'objet d'une instruction simultanée et ont donné lieu à deux permis délivrés le même jour (le 20 juin 2005);
- les deux demandes ont été réalisées par le même architecte;
- c'est à la suite du courrier du 22 mars 2004 du collège des bourgmestre et échevins informant la S.C. PROVI que sa demande de permis de lotir devait porter sur la totalité de sa propriété, en ce compris la parcelle 179 D, que la S.C. PROVI a vendu ladite parcelle à la S.P.R.L. AIR STALLE le 31 mars 2004 (date du compromis), ce qui atteste qu'il s'agit d'une conception unique d'un projet envisagé globalement par ses promoteurs;
- le rapport de l'administration communale au collège des bourgmestre et échevins précise que "l'espace à considérer est situé entre l'arrière des parcelles à front de la rue Emile Muraille, le cimetière de Rhées et les rues Paradis et de Milmort. La surface à considérer est d'environ 63.900 m² et est dépourvue de toute construction. Afin d'optimiser l'urbanisation de cet espace, d'assurer la cohérence de son aménagement et d'assurer la continuité du tissu urbain existant, le service technique avait proposé lors de l'exposé initial du projet de Monsieur BINET :
 - soit l'élaboration d'un plan communal d'aménagement;
 - soit de provoquer une synergie entre les différents acteurs concernés par un aménagement urbain de cette dimension, dont notamment la commune et les promoteurs. Malheureusement ces propositions sont restées sans suite. De ce fait

au lieu d'un seul projet fédérateur et cohérent, cet espace sera mis en oeuvre par quatre projets distincts et indépendants dont trois sont actuellement en cours;

- l'avis du 21 février 2005 de l'Association liégeoise du gaz (A.L.G.) sur la demande de permis de lotir de la S.C. PROVI se réfère à l'avis précédemment émis sur la demande de permis de lotir de la S.P.R.L. AIR STALLE;
- il ressort des courriers des 19 novembre 2004 et 13 janvier 2005 de l'Association liégeoise d'électricité (A.L.E.) relatifs au raccordement aux réseaux de distribution, que les promoteurs envisageaient la création d'un seul projet dès lors qu'ils font référence au lotissement rue de Milmort et rue du Paradis et mentionnent les 47 lots et les 4 immeubles;

Considérant que la première partie adverse estime que les deux projets ne présentent aucun lien d'interdépendance fonctionnelle entre eux; qu'elle soutient ce qui suit :

- les plans annexés aux demandes de permis de lotir permettent de constater que le projet de la S.C. PROVI, concentré en bordure de la rue du Paradis, ne requiert pas la réalisation du projet de la S.P.R.L. AIR STALLE, concentré en bordure de la rue de Milmort, pour exister et fonctionner de manière autonome;
- alors que la disposition des lots dans le premier projet se concentre autour d'un axe représenté par une voirie en cul-de-sac partant du coeur du lotissement et rejoignant la rue du Paradis, la disposition des lots du second projet est concentrée de part et d'autre d'une voirie circulaire partant et aboutissant rue de Milmort;
- les avis de l'A.L.G. rendus sur la demande de la S.P.R.L. AIR STALLE et sur la demande de la S.C. PROVI sont spécifiques à chaque projet de lotissement;
- l'avis du 21 février 2005 de l'A.L.G. sur le projet de la S.C. PROVI, auquel est annexé le projet de plan du lotissement de cette société, vise bien un projet d'équipement en gaz naturel d'un lotissement de 13 lots (dont un comprenant deux immeubles à appartements) situé rue du Paradis, que l'alimentation en gaz se fait bien au départ de la rue du Paradis et ne dépend pas de l'alimentation en gaz du projet de la S.P.R.L. AIR STALLE, et est accompagné d'un devis spécifique. Partant la référence, dans cet avis qui concerne bien la demande introduite par la société PROVI, à un courrier précédemment adressé à la S.P.R.L. AIR STALLE, est une erreur matérielle;
- une lecture attentive des avis rendus par BELGACOM, ELIASUD, la S.C.R.L. Intercommunale d'incendie de Liège et environs, la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (C.I.L.E.) et du service technique de la Province de Liège annexés aux actes attaqués démontre à suffisance que les deux projets de lotissement ont été conçus et étudiés de manière distincte et totalement indépendante. Si seul l'avis rendu

par l'A.L.E. semble concerner à la fois les deux lotissements, la proposition de raccordement repose en revanche sur deux devis distincts dont la mise en oeuvre de l'un ne dépend pas de l'autre;

- il existe une solution de continuité entre les deux projets contigus, matérialisée par le passage d'une ligne électrique à haute tension traversant les deux lotissements. Ce passage induit l'existence d'une zone non aedificandi courant sur une distance de 30 mètres de part et d'autre de la ligne électrique formant un espace tampon séparant littéralement les deux projets. Cette solution de continuité démontre également l'absence d'interdépendance fonctionnelle entre les deux projets. Les demandes de permis de lotir émanent de deux personnes morales distinctes et portent sur deux projets distincts et autonomes. Le fait que ces deux personnes morales aient leur siège social à la même adresse et qu'elles ont un même administrateur ne suffit pas à démontrer qu'il s'agit en fait de deux demandes introduites par une seule et même personne, sauf à confondre une personne morale avec l'un de ses administrateurs, ce que le droit des sociétés interdit à moins de démontrer l'existence d'une fraude à la loi;
- il n'est pas démontré en l'espèce que les sociétés PROVI et AIR STALLE auraient été créées dans l'unique but de pouvoir introduire chacune une demande de permis portant sur un projet de moins de deux hectares afin d'éviter la réalisation d'une étude d'incidences nécessaire en cas de projet unique;
- les demandes de permis de lotir ont été introduites à des moments différents (le 2 juin et le 19 septembre 2004). Si les accusés de réception des dossiers complets des demandes de permis ont été délivrés dans un délai rapproché et si les permis ont été délivrés le même jour, cela tient à l'organisation des services de la partie adverse, ces faits étant étrangers aux demanderesses de permis;

Considérant que l'article 8, §2, alinéa 1^{er}, du décret du 11 septembre 1985 relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne dispose que le gouvernement arrête la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et des projets qui sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement; que l'article 2, §1^{er} de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées dispose que "les projets soumis à études d'incidences et les installations et activités classées sont répertoriés dans la liste qui figure en annexe I du présent arrêté"; que la rubrique 70.11.01 de la liste des projets soumis à étude d'incidences reprise en annexe I de l'arrêté du gouvernement wallon du 4 juillet 2002 précité prévoit qu'est soumis à étude d'incidences "tout projet de lotissement d'une superficie de 2ha et plus de lots destinés à la construction d'habitation ou au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant

être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et d'aménagement divers liés à la mise en oeuvre du lotissement"; que cette rubrique ne précise pas que le projet doit relever de l'initiative d'une seule et même personne, ni qu'il doit porter sur des terrains appartenant exclusivement à celle-ci;

Considérant qu'en l'espèce, le premier projet de lotissement porte sur une superficie de 1ha, 25a, 72ca (S.C. PROVI) et le second sur une superficie de 1ha, 90a, 46ca (S.P.R.L. AIR STALLE), de telle sorte que, s'il y a lieu d'additionner l'un et l'autre, l'ensemble porte sur une superficie de plus de 2ha;

Considérant que les projets litigieux présentent les caractéristiques suivantes :

- ils sont géographiquement voisins puisqu'ils portent sur des parcelles contiguës;
- un lien étroit existe entre les sociétés demanderesse de permis de lotir : elles ont leur siège social à la même adresse et ont au moins un administrateur commun; la S.C. PROVI a par ailleurs vendu à la S.P.R.L. AIR STALLE la parcelle 179 D, reprise dans l'objet de la demande de permis de lotir introduite par cette société;
- les projets ont été réalisés par le même bureau d'études : la S.P.R.L. FILO-PLAN;
- les plans accompagnant la demande de la S.C. PROVI sont datés du 12 janvier 2004 et ceux accompagnant la demande de la S.P.R.L. AIR STALLE sont datés du 20 mars 2004; ces plans ont donc été élaborés à des dates rapprochées;
- les deux demandes dérogent au règlement communal sur les Bâtisses en ce qui concerne la hauteur sous corniche de 4,70 mètres au lieu de 5,50 mètres, d'une part, et en ce qui concerne le matériau léger (bois) pour la construction d'arrière-bâtiments d'autre part;
- le cahier spécial des charges des deux demandes de permis de lotir est pratiquement identique et les prescriptions urbanistiques des deux projets présentent de nombreuses similitudes attestant une même conception de lotissements;
- les demandes de permis de lotir de la S.C. PROVI et celle de la S.P.R.L. AIR STALLE ont respectivement été introduites le 2 juin et le 13 septembre 2004 et ont été considérées comme complètes le 3 et le 8 novembre 2004;
- les demandes de permis ont été traitées de manière simultanée;
- l'avis du 13 janvier 2005 de l'A.L.E. concerne à la fois les deux lotissements et est adressé à M. Ph. DELHAES, administrateur commun des deux sociétés demanderesse de permis de lotir;
- les permis de lotir ont été délivrés à la S.C. PROVI et à la S.P.R.L. AIR STALLE à la même date : le 20 juin 2005.
- les conditions qui assortissent les permis de lotir sont pour la plupart identiques :

- le permis de lotir délivré à la société AIR STALLE est assorti des conditions suivantes :
- "
- L'emprise prévue rue de Milmort doit être cédée gratuitement à la commune;
 - L'assiette de la voirie à créer doit être cédée gratuitement à la commune;
 - Sentier : au-delà de l'assiette prévue au plan et avant la réalisation de la phase II, le sentier se prolongera sur la largeur du trottoir prévu et jusqu'à la rue de Milmort et sera matérialisé sur place;
 - Les deux zones restant au lotisseur devront être régulièrement entretenues par le propriétaire;
 - La largeur du sentier déplacé sur le terrain privé doit être portée à 2,00 m. Il sera perpétuellement entretenu par le propriétaire du fonds. L'acte de vente de la propriété ou partie indivise de la propriété comportera une clause mettant à charge du propriétaire ou des copropriétaires du fonds l'entretien de l'assiette du sentier;
 - Le lotissement sera réalisé en deux phases successives. La phase I reprenant les lots 1, 2, et de 18 à 23 débutera à la date de délivrance du permis. La phase II reprenant les lots 3 à 17 et de 24 à 34 débutera au plus tard 5 ans après la délivrance du permis".
- les conditions assortissant le permis de lotir délivré à la S.C. PROVI sont rédigées comme suit :
- "
- Rue Paradis au droit du lotissement : le trottoir doit être aménagé dans la surface comprise entre la bordure existante et l'alignement de la même manière et à l'aide des mêmes matériaux que pour la réalisation des trottoirs de la voirie à créer;
 - L'emprise prévue rue du Paradis doit être cédée gratuitement à la commune;
 - L'assiette de la voirie à créer doit être cédée gratuitement à la commune;
 - La largeur du sentier n° 86 déplacée sur le terrain privé (lot 7) doit être portée à 2,00 m. Il sera perpétuellement entretenu par le propriétaire du fonds. L'acte de vente de la propriété ou partie indivise de la propriété comportera une clause mettant à charge du propriétaire ou des copropriétaires du fonds l'entretien de l'assiette du sentier;
 - Sentier : au-delà de l'assiette prévue au plan et avant la réalisation de la phase II, le sentier se prolongera sur la largeur du trottoir prévu et jusqu'à la rue Paradis et sera matérialisé sur place;
 - Le lotissement sera réalisé en deux phases successives. La phase I reprenant les lots 1, 2, 3, 11, 12 et 13 débutera à la date de délivrance du permis. La phase II reprenant les lots 4 à 10 débutera au plus tard 5 ans après la délivrance du permis".
- le sentier vicinal n° 86 a été déplacé en vue d'être intégré dans les nouvelles voiries publiques traversant, d'une part, le projet de lotissement de la S.P.R.L. AIR STALLE et, d'autre part, le projet de la S.C. PROVI;
 - une seule et même ligne électrique à haute tension traverse les deux lotissements.

Considérant que s'il est exact que les deux projets semblent pouvoir être mis en oeuvre indépendamment l'un de l'autre, l'ensemble des caractéristiques énumérées ci-dessus démontre l'existence d'un lien étroit et d'une continuité entre eux; que les actes attaqués ont pour objet un projet unique de lotissement; que dès lors que ce projet

de lotissement porte sur une superficie totale supérieure à 2 hectares, il aurait dû être soumis à étude d'incidences; que le deuxième moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que causerait l'exécution immédiate des actes attaqués, les requérantes, notamment, se réfèrent à la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle l'absence de réalisation d'étude d'incidences lorsque celle-ci est requise suffit à établir l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, en règle, une illégalité, qui peut constituer un moyen d'annulation, ne peut pas en soi être constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable puisque l'allégation de moyens sérieux et la démonstration d'un risque de préjudice constituent, au vœu de la loi, deux conditions distinctes et cumulatives de la suspension; que ce principe connaît certaines exceptions; qu'il en va ainsi du moyen sérieux qui dénonce l'absence d'étude d'incidences lorsque celle-ci était obligatoire; que dès lors que l'on considère qu'une étude d'incidences était requise, le risque de préjudice grave difficilement réparable découle comme le soutiennent les requérantes de l'absence même d'étude d'incidences dont le but est d'éclairer les autorités compétentes en vue de supprimer ou de réduire les risques de préjudices pour l'environnement;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, §2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution des décisions attaquées puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution des permis de lotir délivrés en date du 20 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal :

- à la S.C. PROVI concernant un bien sis à 4040 Herstal, rue Paradis cadastré section G, n^{os} 166 E, 173 N, 173 K et 172 C et ayant pour objet la division dudit bien en 13 lots en vue de la construction de douze habitations et deux immeubles à appartements (178L/2004);

- à la S.P.R.L. AIR STALLE concernant un bien sis à 4040 Herstal, rue de Milmort cadastré section G, n^{os} 210 E, 211 K, 177 A, 176 A, 178 A, et 179 D et ayant pour objet la division dudit bien en 34 lots en vue de la construction de trente-deux habitations et deux immeubles à appartements (179L/2004).

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt et un décembre deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

Fr. DAOUT.