

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 77.496 du 9 décembre 1998

A.80.717/XIII-860

En cause : **CIPRIANI** Giovanni,  
ayant élu domicile chez  
Me Etienne HANNOSSET, avocat,  
rue Buissonvaux 6A  
4300 Waremmе,

contre :

1. **la Ville de Waremmе,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre LAMBERT, avocat,  
avenue Defré 19  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme PETRODIS**  
ayant élu domicile chez  
Me Etienne GREGOIRE, avocat,  
avenue Blonden 21  
4000 Liège.

-----

**LE PRESIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 17 octobre 1998 par Giovanni CIPRIANI, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Waremmе à la société anonyme PETRODIS en vue de la construction

d'une station-service sur un terrain sis à Waremmé, à l'angle de la rue de Huy et de la chaussée Romaine, et cadastré section C, n° 1186 c;

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

Vu la requête introduite le 4 novembre 1998 par laquelle la société anonyme PETRODIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 25 novembre 1998 fixant l'affaire à l'audience du 3 décembre 1998 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me H. VANSCHAFTINGEN, loco Me E. HANNOSSET, avocat, comparaissant pour le requérant, Me L. DESIR, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me Y. RANSCELOT, loco Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Le 16 janvier 1998, la S.A. PETRODIS, dont le siège social est établi à (1301) Bierges, autoroute E411, introduit auprès de l'administration communale de Waremme une demande de permis de bâtir en vue d'être autorisée à construire une station-service sur un terrain sis à Waremme, à l'angle de la rue de Huy et de la chaussée Romaine, et cadastré section C, n° 1186 c.

Ce terrain est classé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme.

L'avis de réception est délivré au demandeur de permis le 11 février 1998.

2. Le 1<sup>er</sup> avril 1998, le collège des bourgmestre et échevins communique le dossier au fonctionnaire délégué en signalant que son avis est favorable à la demande "pour autant que les plantations, non définies, qui sont prévues en bordure du parking commerce, sur le domaine public, pour empêcher le stationnement le long de la chaussée, soient placées en bordure du domaine privé".

3. Le 28 avril 1998, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sous conditions.

4. Le 14 mai 1998, la députation permanente du conseil provincial de Liège autorise la S.A. PETRODIS à exploiter la station-service projetée; l'avis annonçant cette décision a été affiché le 18 juin 1998.

5. Le 18 mai 1998, le collège des bourgmestre et échevins accorde à la S.A. PETRODIS le permis "d'urbanisme" que celle-ci demandait.

Ce permis, qui forme l'objet de la demande de suspension à l'examen, est ainsi rédigé :

" Le collège des bourgmestre et échevins,

Vu la demande introduite par la PETRODIS S.A., autoroute E411 à 1301 Bierges, relative à un immeuble sis angle de la chaussée Romaine et rue de Huy, à 4300 Waremmes, inscrit au cadastre section C, n° 1186c et tendant à la construction d'une station-service;

Attendu que l'avis de réception porte la date du 11.02.1998;

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine remplacé par le décret du 27 novembre 1997, notamment les articles 108 et 117 et les arrêtés successifs du Gouvernement wallon y relatifs;

Vu les articles 115 et 116 du Code précité, organisant l'instruction des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan général d'aménagement approuvé par arrêté du 13.09.1961;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué, en date du 28.04.1998, est libellé comme suit : FAVORABLE

Le bien en cause est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremmes approuvé par arrêté royal du 20.11.1981; il se situe également le long d'une route régionale n° 69;

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du CWATUP;

Vu l'avis du collège des bourgmestre et échevins émis en date du 01.04.1998;

Vu l'avis du service régional d'incendie qui sera strictement respecté;

Vu les indications et précisions reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 02.04.1998;

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11.02.1998;

Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997, soit le 1<sup>er</sup> mars 1998;

Considérant, dès lors, que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu de l'article 6 et suivants du décret précité;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural sous réserve de se conformer à l'avis du collège et pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- . les conditions du CPE seront prises en compte,
- . les briques de parement seront de teinte rouge, brun foncé non nuancé,
- . le crépi sera de dominante beige plutôt que rosé.

L'impétrant est tenu de se conformer aux prescriptions fixées par l'administration des routes, nonobstant toute disposition contraire à ses prescriptions.

ARRETE :

Article premier. Le permis est délivré à la S.A. PETRODIS, autoroute (E)411 à 1301 Bierges, qui devra respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué.

Art. 2. Les plantations, non définies, qui sont prévues en bordure du «parking commerce», sur le domaine public pour empêcher le stationnement le long de la chaussée, seront placées en bordure du domaine privé.

Art. 3. Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension.

Art. 4. Le titulaire du permis avertit, par recommandé, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.

Art. 5. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment : (...)"

Il ressort de la lettre que la S.A. PETRODIS a adressée le 24 août 1998 à l'administration communale de Waremmé que les travaux ont débuté le 1<sup>er</sup> septembre 1998;

Considérant que, par requête introduite le 4 novembre 1998, la société anonyme PETRODIS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" A. Caractère difficilement réparable

Selon une jurisprudence désormais bien établie, Votre Conseil estime que :

«La démolition de bâtiments construits sur la base d'un permis irrégulier est certes possible mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition serait ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution forcée contre les pouvoirs publics" (arrêt n° 39.049 du 25 mars 1992, BEDORET; dans le même sens, cf arrêts n° 34.359, du 15 mars 1990, A.S.B.L. BUURTCOMITE BENEDEN KESSEL; n° 38.094, du 13 novembre 1991, BRAS; n° 38.326, du 12 décembre 1991, ROODBROUCK; n° 39.335, du 7 mai 1992, VAN DE WEGHE et COQUET; n° 38.975, du 12 mars 1992, VANDEMAELE et MAES; n° 39.834, du 25 juin 1992, PINXTEN; n° 40.025, du 15 juillet 1992, PIJLS; n° 40.283, du 10 septembre 1992, S.A. SEMACRIS; n° 40.481, du 24 septembre 1992, NAESSENS; n° 40.571, du 1<sup>er</sup> octobre 1992, DUBOIS; n° 41.646, du 21

janvier 1993, MAES, n° 40.652, du 8 octobre 1992, DEGENEFTE et crts; n° 40.935, du 4 novembre 1992, DE BRUYNE et CAPELLE, n° 42.078, du 25 février 1993, BRUYNEEL et crts.)

En l'espèce, le demandeur craint, eu égard aux délais de traitement des dossiers d'annulation actuellement en vigueur, de ne pas pouvoir obtenir la démolition de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué après son annulation, ou à tout le moins de devoir subir le préjudice qu'il allègue ci-après pendant de longues années.

#### B. Gravité du préjudice

En autorisant la construction d'un complexe station-service comprenant d'une part 4 îlot pompes, un auvent et un bâtiment de plus de 594 m<sup>2</sup>, la partie adverse a admis l'installation d'un mastodonte à la lisière d'un lotissement résidentiel par ailleurs très homogène.

Le demandeur qui vit à proximité de ce lotissement subira l'impact esthétique déplorable de la construction projetée.

Le demandeur, vu d'une part sa qualité d'habitant de proximité, mais aussi vu sa qualité d'habitant de la Région wallonne, ressentirait d'autant plus gravement ce préjudice que son choix d'installation était notamment basé sur un environnement de proximité de qualité";

Considérant que l'exposé du risque de préjudice se limite à quelques considérations générales; que le requérant omet de décrire concrètement les inconvénients qui résulteraient, selon lui, de la construction de la station-service litigieuse;

Considérant que cet exposé est, de surcroît, particulièrement imprécis et ne permet pas de se faire une idée de la situation; qu'ainsi, on peut se demander ce que le requérant veut dire lorsqu'il écrit qu'à "côté de ce lotissement et entre celui-ci et la parcelle du requérant, la partie adverse a autorisé l'exécution de l'acte attaqué";

Considérant que la demande n'est accompagnée d'aucun document (plan, photographies, etc.) venant

décrire ou étayer concrètement le risque de préjudice, de telle sorte que celui-ci n'est en rien "établi";

Considérant qu'il s'ensuit que la demande de suspension ne satisfait pas à l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, qui exige qu'elle contienne un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

#### **D E C I D E :**

##### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme PETRODIS dans la procédure en référé est accueillie.

##### **Article 2.**

La demande de suspension est rejetée.

##### **Article 3.**

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme PETRODIS, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique  
de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le neuf décembre 1900  
nonante-huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M<sup>me</sup> MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.