

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.062 du 5 octobre 2000

A.92.809/XIII-1732

En cause : **la Société privée à responsabilité
limitée IMMOBILIERE U.J.P.,**
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Frédéric POTTIER, avocats,
place des nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

- 1. la Ville de Liège,**
ayant élu domicile chez
Me Pierre FRANCOIS, avocat,
rue du Château Massart 88
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 VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 20 juin 2000 par la
société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE
U.J.P., tendant à la suspension de l'exécution de la
décision du 21 octobre 1999 du collège des bourgmestre et
échevins de la ville de Liège d'accorder un permis
d'urbanisme à la société anonyme REDECOM, relatif à un

bien situé rue Servais Malaise, 29 à 4030 Grivegnée et relatif à un complexe commercial sur un ancien site industriel désaffecté comportant deux bâtiments A et B;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation de la même décision;

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 17 août 2000 fixant l'affaire à l'audience du 28 août 2000 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me VAN DER HEYDEN, loco Me HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me STAS DE RICHELLE, loco Me FRANCOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me HENDRICKX, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse;

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 utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. "IMMOBILIERE U.J.P.", dont le siège social est établi à (4507) Bombaye, chaussée du comté de Dalhem, 57, affirme être propriétaire d'un bâtiment commercial et d'un terrain à Grivegnée-Liège, rue Servais Malaise.

2. Le 9 juillet 1999, la S.A. REDECOM, dont le siège social est établi à (1390) Grez-Doiceau, Les Gottes, 28, introduit auprès de l'administration communale de Liège une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire un complexe commercial sur des terrains situés à Grivegnée, rue Servais Malaise, 29, et formant l'ancien site industriel désaffecté TECO. Il est accusé réception de la demande le 14 juillet 1999.

Le projet consiste à y implanter trois immeubles, dénommés A, B et C, et dont le premier jouxte un magasin TOM & CO.

Les terrains sont compris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 137 adopté le 30 mai 1994.

3. Le 29 juillet 1999, le service de prévention des incendies émet un avis défavorable sur le projet en raison de l'insuffisance du nombre des sorties.

Il ressort d'un avis subséquent du même service, donné le 5 octobre 1999, qu'à la suite d'une réunion tenue le 9 août 1999 avec l'auteur du projet, les plans ont été modifiés, justifiant l'émission d'un avis favorable conditionnel.

Les pièces versées aux dossiers des parties adverses ne permettent pas au Conseil d'Etat de déterminer l'objet exact des modifications apportées aux plans.

4. Le 10 septembre 1999, le fonctionnaire délégué écrit à la ville de Liège ce qui suit :

" Comme suite au transmis par vos soins du dossier immatriculé en mes services le 22.07.1999, j'ai l'honneur de vous informer que selon moi, certaines adaptations doivent y être apportées.

Le schéma d'aménagement approuvé par le fonctionnaire délégué le 01.09.1997 mentionne des zones spécifiques de construction.

Les bâtiments A et B ne les respectent pas scrupuleusement. Cependant, l'implication vu l'implantation à l'intérieur de l'îlot reste minime pour les parcelles habitées. Les zones tampons sont respectées.

Par contre, le bâtiment C est en totale discordance avec la volonté d'obtenir un volume classique à versants de toitures à front de voirie.

Je vous invite ainsi à exclure ce bâtiment C de la demande lors de la délivrance du permis d'urbanisme."

5. Le 21 octobre 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la S.A. REDECOM un permis d'urbanisme l'autorisant à construire un complexe commercial sur l'ancien site industriel désaffecté (site TECO) comportant deux bâtiments (A et B), à l'exclusion du bâtiment C, lequel devra faire l'objet d'un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme.

Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est accompagné de l'annexe suivante :

" Annexe au dossier 66.414, séance du 21 octobre 1999.

Le projet est conforme au P.C.A. n° 137 (A.M. du 18/06/1995).

Le schéma d'aménagement de la zone de service, approuvé par l'Urbanisme provincial en date du 01/09/1997 n'est pas scrupuleusement respecté, mais l'esprit de celui-ci est globalement observé pour les bâtiments A et B, situés en deuxième zone.

Par contre, le bâtiment C, situé à front de voirie, ne s'intègre pas. Il conviendrait de concevoir un bâtiment plus classique, avec toiture à versants.

Au vu de ce qui précède, nous émettons un avis favorable sur une partie de ce dossier, et un avis défavorable pour la construction C, qui est donc exclue du présent permis, et devra faire l'objet d'une nouvelle demande complète en permis d'urbanisme.

Il conviendra en outre de respecter les conditions suivantes :

- respecter les conditions émises par l'I.I.L.E., le S.S.S.P., et le Service de la Voirie dans leurs rapports dont copies ci-jointes.
- respecter l'avis du service des Affaires économiques, et principalement introduire auprès du collège échevinal, une demande de permis socio-économique, dans le cadre de la loi du 29/06/1975 relative aux implantations commerciales.
- respecter les conditions émises dans le CWATUP art. 413 à 415 et dans le R.C. chapitre 114bis, concernant l'accessibilité du bâtiment aux personnes handicapées, et en particulier, limiter la hauteur des seuils d'entrée aux commerces de 2 cm.
- établir le nu des façades au front de bâtisse qui vous sera donné par un délégué de notre administration.
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4 dm² de section, aboutissant à l'air libre.
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé.
- toute publicité ou enseigne lumineuse doit faire également l'objet d'une demande d'autorisation dont les documents sont joints."

6. Le 14 octobre 1999, la S.A. REDECOM introduit une nouvelle demande de permis auprès de l'administration communale de Liège en vue d'être autorisée à construire le bâtiment C selon des plans modifiés (toits à versants). Il est accusé réception de la demande le 28 octobre 1999.

7. Le 19 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins accorde à la S.A. REDECOM le permis d'urbanisme autorisant celle-ci à construire le troisième bâtiment commercial aux conditions assortissant le permis délivré le 21 octobre 1999.

La décision du 19 novembre 1999 ne peut pas être considérée comme entrant dans l'objet de la demande de suspension.

8. En sa séance du 18 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins refuse à la S.A. REDECOM l'autorisation d'implanter un complexe commercial à Grivegnée, rue Servais Malaise, sur la base de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales.

Considérant que la seconde partie adverse, désignée par la requérante, doit, comme elle le demande, être mise hors de cause dès lors qu'elle n'a adopté aucun acte susceptible de recours;

Considérant que selon l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la requérante décrit comme suit le préjudice que risque, selon elle, de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" Le projet jouxte donc directement la propriété de la requérante. De plus le bâtiment A s'appuie sur le bâtiment de la requérante.

Dans l'état actuel de la situation, le permis entraîne des inconvénients sérieux pour la requérante (obligation de dégager les sorties de secours). De plus, l'intention de la requérante est d'agrandir à très court terme le parking situé à côté du magasin TOM & CO (agrandissement de 10 à 25 emplacements) ainsi que de construire un deuxième bâtiment. Le permis accordé à la S.A. REDECOM rend ce projet manifestement impossible, en raison également de ce que les sorties de secours devraient rester accessibles.

L'expropriation de fait du terrain de la requérante et les nombreux inconvénients subis constituent les éléments établissant la gravité du préjudice.

Le préjudice va en effet difficilement être réparé dans quatre ou cinq ans, lorsque surviendra un arrêt d'annulation.

La démolition du bâtiment construit sur base du permis irrégulier sera incertaine et obligera la requérante à introduire des procédures civiles au résultat aléatoire. Il en est de même d'un réaménagement, qui sera très difficile et qui devra respecter les dispositions en matière de sécurité et d'incendie.

De plus l'augmentation de la circulation (sur la voirie de la rue Servais Malaise mais aussi sur la voirie interne) et la réglementation de la circulation n'ont pas été envisagées. Les problèmes de circulation et ceux liés au parage constituent une source de préjudice grave et difficilement réparable dans le chef de la requérante puisque l'impact négatif sur la clientèle, s'il est certain, n'est pas quantifiable objectivement, ce qui empêche de prétendre à tout espoir de réparation financière.

L'exécution immédiate de l'acte attaqué risque donc de causer à la requérante un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'il appartient au demandeur en suspension de démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette démonstration doit être faite dans la requête en suspension et à l'aide des pièces accompagnant celle-ci;

Considérant en l'espèce, que la demande de suspension ne contient guère de précisions factuelles en ce qui concerne les inconvénients concrets que pourrait causer à la requérante la localisation des sorties de secours du bâtiment A autorisé : limites exactes des propriétés respectives, importance de l'empiétement éventuel, accès à la voirie à partir des sorties de secours, etc.; que sur

tous ces points, la demande est muette; que la demande omet également de décrire les conséquences néfastes que l'augmentation de la circulation automobile pourrait entraîner pour l'exploitation du bâtiment commercial que la partie requérante possède rue Servais Malaise, sans que l'on sache même si elle l'exploite elle-même ou non; qu'elle n'est accompagnée d'aucun document probant relatif à la gravité du préjudice qu'elle affirme redouter;

Considérant, en outre, que le titulaire du permis d'urbanisme attaqué s'est vu refuser l'autorisation requise en vertu de la loi du 29 juin 1975 relative aux implantations commerciales; qu'en vertu de l'article 2 de cette loi, "les projets d'implantation commerciale visés à l'article 1^{er}, § 1^{er}, a, sont soumis à une autorisation du collège des bourgmestre et échevins soit pour l'utilisation du permis de bâtir délivré conformément aux dispositions de la législation organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, soit pour l'exécution des projets lorsqu'il n'y a pas lieu de délivrer un permis de bâtir"; que le refus de cette autorisation rend dès lors impossible l'utilisation du permis d'urbanisme attaqué; que la S.A. REDECOM n'a pas saisi le Conseil d'Etat d'une demande de suspension et d'un recours en annulation dirigés contre la décision de refus du 18 mai 2000; qu'il n'est dès lors pas établi que le permis d'urbanisme attaqué pourrait être mis en oeuvre pendant l'instance en annulation;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors cause.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le
cinq octobre deux mille par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.