

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 97.614 du 10 juillet 2001

A.65.271/XIII-1929

En cause : **la Société coopérative à responsabilité
limitée HORECA SERVICE,**
rue Winston Churchill 410-414
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 août 1995 par la société coopérative à responsabilité limitée HORECA SERVICE qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports de la Région wallonne, pris le 14 juin 1995, annulant l'arrêté du 15 décembre 1994 de la députation permanente du conseil provincial de Liège accordant un permis de bâtir relatif à la construction d'un immeuble à appartements et d'un rez-de-chaussée commercial sur un bien sis à Liège (Bressoux), rue Winston Churchill, 410-414, cadastré section B, n° 75y2;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 17 mai 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 21 juin 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me X. WINDELS, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur adjoint;

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 du recours se présentent comme suit :

La requérante est propriétaire, depuis le début de l'année 1994, de deux parcelles de terrain contiguës sises à Liège (Bressoux), rue Winston Churchill, 410-414, cadastrées section B n^{os} 75y2 et 75n2. Ces parcelles sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, et sont comprises dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 2 quinto approuvé par arrêté royal du 22 août 1974. La première parcelle cadastrée section B, n° 75y2 est classée, à front de rue en zone de construction d'habitations fermées sur une profondeur de 15 mètres, et sur la profondeur restante, environ 25 mètres, en zone de cours et jardins. Le fond de la parcelle est bordé d'un talus

de plusieurs mètres de hauteur. Sur le côté droit, des bâtiments voisins la bordent sur une profondeur de plus de 35 mètres. La seconde parcelle cadastrée section B, n° 75n2 est classée en zone de cours et jardins. Cette dernière est par ailleurs entièrement occupée par un hangar construit à une date indéterminée.

La précédente propriétaire, Madame ROUFOSSE-ANNAERT avait obtenu, le 28 mars 1989, pour la première de ces parcelles, une dérogation pour construire un bâtiment à usage de salle d'exposition pour voitures dépassant la zone de bâtisse autorisée de 3 ou 4 mètres selon les documents, et un permis de bâtir lui avait été délivré le 7 avril 1989 pour un rez-de-chaussée à usage de salle d'exposition pour voitures empiétant de 4 mètres sur la zone de cours et jardins. Les travaux de construction ont été entamés puis abandonnés laissant au site l'apparence d'un chantier ouvert, qui s'est progressivement transformé en dépotoir.

Devenue propriétaire des lieux, la requérante, qui exploite un commerce de fournitures pour friteries, envisage de réaménager le site et d'y construire un immeuble qui comprendrait un rez-de-chaussée commercial prolongé, sur 30 mètres, par un vaste entrepôt qui empiète d'environ 15 mètres en zone de cours et jardins et rejoint l'entrepôt existant sur la parcelle contiguë, ainsi que deux étages à usage d'appartements. Le projet prévoit également que les surfaces non bâties, soit une bande de terrain sur le côté droit de la parcelle et le fond de celle-ci, seront recouvertes de pierrailles et affectées à des emplacements de parking.

La requérante introduit le 1^{er} mars 1994 une demande de permis de bâtir auprès de l'administration communale de Liège. La commission communale consultative des handicapés de Liège, l'administration des routes du Ministère wallon de l'équipement et des transports, le service régional d'incendie, le service de la voirie et le service de la

sécurité et de la salubrité publique de Liège donnent des avis favorables. Une enquête publique est organisée, au cours de laquelle aucune réclamation n'est formulée. Le 30 juin 1994, la ville de Liège transmet la demande au fonctionnaire délégué, avec un avis favorable du collège des bourgmestre et échevins et sa proposition de dérogation aux prescriptions du plan particulier d'aménagement. Le 26 août 1994, le fonctionnaire délégué refuse «la dérogation portant sur la construction d'un rez-de-chaussée commercial sur 30 m de profondeur» et estime qu'«en conséquence, le permis de bâtir ne peut être délivré». Le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis le 15 septembre 1994. Le même jour, un procès-verbal constatant l'exécution des travaux sans autorisation est dressé.

Sur recours de la requérante, la députation permanente du conseil provincial de Liège infirme la décision du collège des bourgmestre et échevins et accorde le permis par un arrêté du 15 décembre 1994.

Le fonctionnaire délégué introduit le 1^{er} février 1995 un recours contre cette décision. Par arrêté du 14 juin 1995, le Ministre de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et de l'Urbanisme annule l'arrêté de la députation permanente du 15 décembre 1994. Cette décision qui constitue l'acte attaqué, porte la motivation suivante :

« Considérant que la parcelle en cause est reprise en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987; qu'elle est, de plus, comprise dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 2 quinto approuvé par Arrêté royal du 22 août 1974;

Considérant que l'implantation, déjà entièrement réalisée, déroge aux prescriptions du plan particulier d'aménagement n° 2 quinto en ce qu'elle déborde, de manière très importante, environ 15 mètres, dans la partie de la parcelle reprise en zone de cours et jardins;

Considérant, en effet, que l'article 9 des prescriptions urbanistiques dudit plan stipulent : "Cours et jardins. Ces zones peuvent empiéter sur celles de la bâtisse mais le contraire ne peut jamais avoir lieu"; que ce même

article stipule cependant que les clapiers, pigeonniers, petits ateliers artisanaux individuels et autres constructions de l'espèce peuvent être autorisés pour autant que ces constructions ne dépassent pas une hauteur totale de 3 mètres et une surface maximum de 20% de la surface cours et jardins considérée nue, mais sans jamais dépasser 25 m² d'un seul tenant;

Considérant que la construction litigieuse ne respecte absolument pas les impositions énoncées ci-avant; qu'en effet, l'objet de la demande porte sur l'aménagement d'un commerce, débordant d'environ 15 mètres de long dans la zone de cours et jardins, d'une hauteur de 3,5 mètres et d'une surface de + 150 m² dans la zone de cours et jardins dont la superficie compte environ 310 m²;

Considérant que les prescriptions urbanistiques d'un plan particulier d'aménagement ont valeur réglementaire et force obligatoire;

Considérant que l'article 48 du Code wallon ne peut trouver à s'appliquer dans le présent cas; qu'en effet, la dérogation sollicitée vise, de manière flagrante, à modifier une donnée essentielle du plan particulier; qu'il n'appartient, dès lors, à aucune autorité, habilitée à se prononcer sur la demande, d'accorder une telle dérogation;

Considérant, à titre subsidiaire, que la réalisation est susceptible de nuire au bon aménagement des lieux;

Considérant, à cet égard, que la parcelle de gauche devra subir, durant l'après-midi, une perte d'ensoleillement du fait d'un mur mitoyen en arrière-zone, d'une hauteur de près de 6 mètres;

Considérant, en outre, que les travaux, déjà réalisés, ne sont pas conformes aux plans de régularisation introduits en l'espèce;

Considérant, au vu de ces éléments, que le permis sollicité ne peut être délivré et qu'il convient d'accueillir le recours du Fonctionnaire délégué»;

Considérant que la requérante prend un moyen unique «de la violation du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, ainsi que des principes généraux et légaux de la motivation des actes administratifs», au sujet duquel elle s'exprime comme suit :

« 1. Les motifs de l'arrêté attaqué sont inconnus ou incompréhensibles.

En effet, l'arrêté attaqué considère qu'il n'appartient à aucune autorité habilitée à se prononcer sur la demande, d'accorder une telle dérogation. Cette rédaction, outre qu'elle est équivoque, est contraire à l'article 48 du CWATUP qui énonce précisément que l'Exécutif ou le fonctionnaire-délégué peut accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier.

En outre, l'avis du fonctionnaire-délégué sur lequel l'arrêté s'appuie (...) n'est lui-même pas sérieusement motivé en ce qu'il semble refuser la dérogation au motif qu'"une première dérogation a été obtenue" (...) par le précédent propriétaire qui n'a pas construit, et que «le projet met en péril le bon aménagement des lieux sans la moindre précision.

Comme on le voit ci-dessous, aucune "donnée essentielle" du plan particulier n'est modifiée par une éventuelle dérogation à la profondeur.

Il faut préciser un point de fait : l'arrêté attaqué tient pour acquis que les travaux de construction sont entièrement réalisés. C'est absolument inexact. Les gérants de la société requérante ont la culture juridique de simples citoyens. Après la décision favorable de la Députation Permanente, ils se sont crus autorisés à réaliser les travaux. Ils les ont entrepris et ont fait réaliser le rez-de-chaussée (murs en blocs et toiture en béton) en 15 jours; ce n'est que par lettre recommandée du 1 février 1995 qu'ils ont été avertis du recours du fonctionnaire-délégué, plus d'un mois et demi après la décision de la députation permanente. Les travaux ont été immédiatement suspendus et l'on voit bien que les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont pas été réalisés.

2. Les motifs sont erronés et résultent d'informations fausses ou incomplètes.

a) La décision attaquée ignore complètement que la parcelle comporte depuis une époque indéterminée mais déjà lointaine un vaste entrepôt d'une surface au sol presque double de celle du projet (...).

Les considérations sur la perte d'ensoleillement de la parcelle de gauche sont, dès lors, tout à fait irrelevantes.

b) De même que l'on a construit à une époque indéterminée cet entrepôt, le voisin de droite a construit sur une profondeur de 36,6 m (...) un bâtiment à usage de commerce de machines à café et atelier de torréfaction de café (...)

c) Quant à la qualification de "cours et jardins" elle est sans application pratique en l'espèce, puisque outre le vaste entrepôt préexistant déjà signalé, le très long atelier de torréfaction, le permis de bâtir accordé précédemment pour un show-room de voitures, les ateliers, garages, entreprises de transport des environs, la célèbre

carrosserie DUCHATELET-CARAT située en face, la parcelle litigieuse est bordée au fond d'un talus de plusieurs mètres de haut avec au sommet un dépôt de matériel de forains.

d) Il faut répéter encore que le projet a reçu l'avis favorable de toutes les autorités concernées :

- Ville de Liège
- Service Régional d'Incendie
- Administration des Routes
- Conseil Communal Consultatif des Handicapés
- Voisinage (pas de réclamation à l'issue de l'enquête).

En particulier, l'avis de la Ville de Liège, qui est sans doute l'autorité la plus proche et la plus concernée par le projet, est particulièrement éclairant. Cet avis était joint, tel quel, à la décision de la Députation Permanente (...) : cet avis éclairé et objectif résume parfaitement les griefs de la requérante (suit une citation)»;

Considérant, sur la première branche, que le premier motif critiqué, selon lequel «il n'appartient à aucune autorité habilitée à se prononcer sur la demande, d'accorder une telle dérogation», ne peut être dissocié du propos qui le précède immédiatement, à savoir que «la dérogation sollicitée vise, de manière flagrante, à modifier une donnée essentielle du plan particulier»; qu'ainsi replacé dans son contexte, ce motif ne signifie pas qu'il n'existerait pas d'autorité qui ait la compétence d'accorder une dérogation - ce qui serait manifestement inexact -, mais qu'aucune autorité ne pourrait valablement accorder la dérogation sollicitée en l'espèce; que la décision du fonctionnaire délégué refusant la dérogation ne repose pas sur un motif inadéquat en tant qu'elle relève qu'une dérogation avait précédemment été accordée pour un bâtiment d'une profondeur de 18 mètres, soit 3 de plus que ce qui est admis par le plan particulier d'aménagement (P.P.A.), quand la dérogation refusée portait sur une profondeur de 30 mètres, soit 15 de plus que ce qui est admis; que la construction d'un bâtiment débordant en zone de cours et jardin sur une telle profondeur est, comme l'indique l'acte attaqué, de nature à porter atteinte à une donnée essentielle du plan, et ne peut donc faire l'objet

d'une dérogation; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que l'entrepôt construit depuis une époque indéterminée auquel le moyen fait référence n'est pas situé sur la parcelle pour laquelle le permis est sollicité, mais sur la parcelle voisine; que s'il est vrai que le motif relatif à la perte d'ensoleillement de la parcelle de gauche - précisément celle où est bâti cet entrepôt - est d'autant plus irrelevante que la requérante est propriétaire de cet entrepôt, ce motif est présenté, de manière dépourvue d'équivoque, comme subsidiaire et son inexactitude ne pourrait entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si le motif principal était insuffisant; que les mêmes observations valent pour l'entreprise établie sur la parcelle de droite; que la qualification de «cours et jardins» est la destination que le P.P.A. fixe à la parcelle, au delà de 15 mètres de profondeur; qu'il importe peu qu'elle ne corresponde pas à la destination actuelle de la parcelle ou des parcelles avoisinantes, étant donné que les prescriptions urbanistiques ont vocation à déterminer ce qui peut ou ne peut pas être construit en vue de donner aux différentes portions de territoire qu'elles visent l'affectation que leurs auteurs jugent appropriées; que les avis donnés par différents services ne peuvent prévaloir sur les prescriptions réglementaires du P.P.A.; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le dix juillet deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.