

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 52.780 du 12 avril 1995

A.62.345/III-20.352
A.62.346/III-20.353
A.62.347/III-20.354

En cause : **1. NIHART** Marcel,
 2. LAURICELLA Innocenzo,
 3. TAORMINA Pierre,
 ayant élu domicile chez
 Mes Jacques PUTZEYS, Stéphanie GEHLEN
 et Xavier LEURQUIN, avocats,
 rue Saint-Bernard 98
 1060 Bruxelles,

contre :

1. la Ville de Seraing,
2. la Région wallonne,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 février 1995 par Marcel NIHART, Innocenzo LAURICELLA et Pierre TAORMINA, qui demandent l'annulation :

1° de la décision du 15 avril 1994 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing octroie à la société anonyme ALL ROUND C° un permis de bâtir n° 3273/372 relatif à un bâtiment commercial à construire boulevard Pasteur n° 47 à Seraing;

2° de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 30 mars 1994 accordant, pour le permis de bâtir précité et sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing, une dérogation au plan particulier d'aménagement n° 11bis de la ville de Seraing;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension des mêmes actes;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse;

Vu la requête introduite le 15 février 1995 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation :

1° de la décision du 15 avril 1994 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing octroie à A. LONGREE un permis de bâtir n° 3275/370 relatif à deux bâtiments commerciaux à construire boulevard Pasteur, n° 35 à Seraing;

2° de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 30 mars 1994 accordant, pour le permis de bâtir précité et sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing, une dérogation au plan particulier d'aménagement n° 11bis de la ville de Seraing;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension des mêmes actes;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse;

Vu la requête introduite le 15 février 1995 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation :

- 1° de la décision du 8 avril 1994 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing octroie à la société anonyme Immo MELDERT un permis de bâtir n° 3274/371 relatif à deux bâtiments commerciaux à construire boulevard Pasteur, n° 41 à Seraing;
- 2° de la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 30 mars 1994 accordant, pour le permis de bâtir précité et sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Seraing, une dérogation au plan particulier d'aménagement n° 11bis de la ville de Seraing;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent la suspension des mêmes actes;

Vu la note d'observation de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat, sur la base de l'article 94 du règlement de procédure;

Vu l'article 94, deuxième alinéa, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 22 mars 1995, notifiée aux parties ordonnant le dépôt des rapports et convoquant celles-ci à comparaître le 5 avril 1995;

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

Entendu, en leurs observations, Me PUTZEYS, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me GILLET, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les trois causes sont connexes; qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant qu'une copie de chacune des requêtes en suspension et en annulation a été communiquée respectivement à la société anonyme ALL ROUND C°, à Arlette LONGREE et à la société anonyme IMMO MELDERT; qu'aucune de ces personnes n'a cependant introduit de demande d'intervention;

Considérant que les requérants exposent sans être contredits que les travaux relatifs aux permis attaqués ont commencé, par l'abattage des arbres, dans la seconde moitié du mois de janvier 1995 et qu'ils n'ont pris connaissance des actes attaqués qu'ensuite, à l'occasion d'une démarche à l'administration communale; que les recours sont donc recevables;

Considérant que les requérants habitent des immeubles sis à Seraing, aux numéros 35, 39 et 41 de la rue du Castor qui entoure, avec le boulevard Pasteur, un terrain non bâti classé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, mais compris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 11bis de la ville de Seraing, approuvé par arrêté royal du 20 juillet 1972, qui l'affectait en zone boisée; que, par un arrêté du 5 décembre 1990, le Ministre qui a l'aménagement du territoire dans ses attributions a décidé de réviser ce plan particulier

d'aménagement; que, le 24 janvier 1994, le conseil communal de Seraing a adopté définitivement le plan particulier d'aménagement n° 11quater, après une enquête publique qui n'a donné lieu à aucune observation ni réclamation, et sur l'avis favorable de la commission régionale d'aménagement du territoire; que ce plan, approuvé par le ministre le 7 juillet 1994, modifie le plan n° 11bis notamment en affectant le terrain litigieux à l'installation d'entreprises commerciales et de services;

Considérant que la société anonyme ALL ROUND C°, Arlette LONGREE et la société anonyme IMMO MELDERT ont introduit, chacune pour sa part, le 12 juillet 1993 des demandes de permis de bâtir sur le terrain litigieux un ensemble de cinq bâtiments commerciaux, un parking de 223 places, une station service, ensemble dont l'un des accès serait constitué par la rue du Castor; que ces demandes ont été soumises à l'enquête publique du 12 au 26 octobre 1993 en vertu de l'article 247, 8°, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le projet impliquant une dérogation au plan particulier d'aménagement n° 11bis alors en vigueur; que, le 12 novembre 1993, le collège des bourgmestre et échevins, constatant que l'enquête n'avait provoqué ni observation ni réclamation, émit un avis favorable sur les dérogations que le projet impliquait, en se référant notamment au plan particulier d'aménagement n° 11quater en cours d'élaboration et proposa au fonctionnaire délégué d'accorder ces dérogations; que celui-ci formula le 7 février 1994 des observations relatives à certains aspects du projet qui n'étaient pas conformes au plan en cours d'élaboration; que l'architecte des demandeurs transmit à la seconde partie adverse, le 15 mars 1994, une notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ainsi que de nouveaux plans; que, le 30 mars 1994, le fonctionnaire délégué décida d'accorder les dérogations au plan n° 11bis et d'émettre un avis favorable, sous les conditions qu'il détermine, aux permis demandés aux motifs essentiels que

l'enquête publique n'a provoqué aucune réclamation ni observation, "que le projet proposé ne met pas en péril le bon aménagement des lieux et n'est pas de nature à nuire à son environnement" et qu'il est conforme au plan particulier d'aménagement n° 11quater "en instance d'approbation définitive"; qu'il s'agit du second acte attaqué par chacun des recours;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a accordé, le 8 avril 1994, le permis de bâtir demandé par la société anonyme Immo MELDERT à la condition que celle-ci respecte les conditions qu'il énonce; qu'il est motivé comme suit :

" (...)

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté du 20 juillet 1972 (PPA 11bis), autre que celui prévu à l'article 15 du Code précité;

Vu la décision du 30 mars 1994 (VM/FF 339.725 du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 12 novembre 1993 dérogation au susdit plan d'aménagement;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande sont repris aux articles 192 à 195 du code précité;

(...);

qu'il s'agit du premier acte attaqué dans le recours n° 62.347/III-20.354;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins a accordé, le 15 avril 1994, les permis demandés par la société anonyme ALL ROUND C° et Arlette LONGREE à la condition qu'elles respectent les conditions qu'il énonce; que la motivation de chacun de ces permis est identique à celle reproduite ci-dessus; qu'il s'agit des premiers

actes attaqués dans les recours n° 62.345/III-20.352 et 62.346/III-20.353;

Quant aux permis de bâtir :

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de leur requête en annulation, "de la violation de l'article 170.0.1 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et notamment de ses articles 2 et 3, et de l'excès de pouvoir

" en ce que, l'acte attaqué, après avoir visé les dispositions décrétales et réglementaires applicables, constaté qu'il existait, pour le territoire où est situé le bien, un plan particulier d'aménagement du territoire n° 11bis, délivre le permis de construire un bâtiment commercial en le soumettant à certaines conditions sans cependant indiquer pourquoi le collège des bourgmestre et échevins a estimé pouvoir autoriser, en zone d'habitat, la construction d'un bâtiment commercial de grande ampleur,

alors que, première branche, un permis de bâtir doit, pour être adéquatement motivé, indiquer pourquoi, à l'estime de son auteur, un bâtiment déterminé peut être autorisé à un endroit déterminé,

et alors que, deuxième branche, si des activités commerciales peuvent être autorisées en zone d'habitat, c'est à la condition que ces activités soient compatibles avec le voisinage immédiat, ce qui implique que l'autorité qui délivre le permis apprécie elle-même cette compatibilité et révèle les motifs qui, sur ce point en particulier, ont déterminé sa décision";

Considérant d'une part qu'en vertu des articles 1^{er} et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'acte juridique unilatéral de portée individuelle émanant d'une autorité administrative et qui a pour but de produire des effets juridiques à l'égard d'un ou de plusieurs administrés ou d'une autre autorité administrative, doit faire l'objet d'une motivation en la forme; que l'article 3 de la même

loi précise que cette motivation consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et qu'il exige qu'elle soit adéquate;

Considérant d'autre part qu'il ressort de l'article 170.1.0 du code wallon que des installations et des équipements destinés à abriter des activités de commerce, de service, d'artisanat et de petite industrie ne peuvent être autorisés dans une zone d'habitat au plan de secteur que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat;

Considérant qu'il s'ensuit que lorsqu'un permis de bâtir concerne une installation destinée à abriter une activité commerciale dans une zone d'habitat au plan de secteur, sa motivation en la forme doit porter sur la compatibilité de cette installation avec le voisinage immédiat;

Considérant que les trois permis de bâtir attaqués ne contiennent aucune motivation indiquant les considérations de fait servant de fondement à la décision et, spécialement, qu'ils ne précisent pas, même sommairement, les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a estimé que les établissements commerciaux dont il autorise la construction, seraient compatibles avec le voisinage immédiat;

Considérant que l'existence d'un nouveau plan particulier d'aménagement en cours d'approbation, rangeant le site en zone de commerce et de services ne dispensait pas l'autorité administrative d'indiquer, dans l'acte lui-même, les considérations de fait servant de fondement à l'octroi des permis attaqués; que le moyen est manifestement fondé;

Quant aux décisions du fonctionnaire délégué :

Considérant que dans leur premier moyen, les requérants font valoir que la dérogation que le fonctionnaire délégué a décidée le 30 mars 1994 méconnaît l'article 48 du code wallon qui ne permet pas de porter atteinte à une donnée essentielle d'un plan particulier d'aménagement;

Considérant que si l'article 48 du code wallon autorise des dérogations à un plan particulier d'aménagement, ces dérogations ne peuvent aboutir à dénaturer la conception générale du plan; qu'en particulier, cette disposition ne permet pas de modifier la destination de tout ou partie d'une zone; que les dérogations accordées par les décisions attaquées modifient cette destination; qu'elles sont donc illégales;

Considérant que s'il fallait admettre que la plan particulier d'aménagement auquel dérogent les actes attaqués a été implicitement abrogé par un plan de secteur postérieur, les dérogations attaquées apparaîtraient comme des actes inutiles;

Considérant que la sécurité juridique impose de faire explicitement disparaître de l'ordonnancement juridique des décisions qui sont à la fois illégales et superflues;

Considérant que les demandes de suspension sont devenues sans objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les causes portant les numéros 62.345/III-20.352, 62.346/III-20.353 et 62.347/III-20.354 sont jointes.

Article 2.

Sont annulés :

- 1° les permis de bâtir 3273/372, 3275/370 et 3274/371 octroyés respectivement le 15 avril 1994 à la société anonyme ALL ROUND C°, le 15 avril 1994 à Arlette LONGREE et le 8 avril 1994 à la société anonyme IMMO MELDERT par le collège des bourgmestre et échevins de Seraing, relatifs à un ensemble de bâtiments, parking et station-service à Seraing, boulevard Pasteur;
- 2° les décisions prises le 30 mars 1994 par le fonctionnaire délégué du Ministère de la Région wallonne d'accorder, pour les permis de bâtir précités, des dérogations au plan particulier d'aménagement n° 11bis de la ville de Seraing.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension de l'exécution des actes annulés.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 36.000 francs, sont mis à charge des parties adverses à concurrence de 18.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le douze avril 1900 nonante-cinq par :

M. MESSINNE,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

J. MESSINNE.