CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 155.727 du 1er mars 2006

A.166.669/XIII-3922

En cause : 1. **la Société anonyme BENELUX MASTERBUILDERS**,

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,
rue de Nieuwenhove 16
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIIIe CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 6 octobre 2005 par la société anonyme BENELUX MASTERBUILDERS et la société anonyme QUALITY CONSTRUCT, qui tend 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, nos 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, nos 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 actes;

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 11 janvier 2006 fixant l'affaire à l'audience du 25 janvier 2006 à 14.30 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 J. BODART, loco Me D. PAULET, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant loco Me E. LEMMENS pour la première partie adverse, et comparaissant loco Me P. LAMBERT 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 S.C. PROVI sollicite un permis de lotir relatif à un bien sis à Herstal, rue du Paradis, cadastré section G, n^os^ 166 E, 173 N, 173 K et 172 C en treize parcelles en vue d'y construire quinze immeubles; le lot n^o^ 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, cadastrés 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 trente-

quatre parcelles pour la construction de trente-deux 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 MASTERBUILDERS, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de onze 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 du Paradis (du n^{os} 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 quarante-neuf maisons d'habitation (en ce compris les onze maisons faisant l'objet du permis du 29 novembre 2004), et deux immeubles de vingt 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 du 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 quarante-neuf maisons et appartements sur un bien sis à Herstal, rue Emile Muraille, cadastré 5ème division, section G, n^{o} 213 E.

7. Le bien relatif à la demande de permis de lotir 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.

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

La commune de Herstal délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande le 3 novembre 2004.

9. Le 29 octobre 2004, la demande est transmise pour avis à l'Intercommunale d'Incendie de Liège et environs (I.I.L.E.), au Service technique provincial, à l'Association liégeoise d'électricité (ALE), l'Association liégeoise du gaz (A.L.G.), la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE), BELGACOM, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.), ELIA, ainsi qu'à la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.).

10. Une enquête publique se tient du 5 au 22 novembre 2004 et donne lieu à une lettre de réclamation introduite par la S.A. BENELUX MASTERBUILDERS. 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.

Le 16 novembre 2004, la CILE émet un avis sur la demande.

Le 16 novembre 2004, la C.C.A.T. émet un avis favorable sur la demande.

Le 18 novembre 2004, l'I.I.L.E. émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

Le 24 novembre 2004, l'A.L.G. émet un avis sur la demande.

Le 25 novembre 2004, ELIA émet également un avis sur la demande.

Le 2 décembre 2004, le Service technique provincial émet un avis sur la demande.

11. 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. BENELUX MASTERBUILDERS, 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 publie 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.

12. 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.

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

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

15. 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.

16. Le bien relatif à la demande de permis de lotir 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 il se trouve, de plan communal d'aménagement. Le bien est situé le long d'un alignement approuvé par arrêté royal du 9 avril 1949.

17. Le 4 novembre 2004, la demande est transmise pour avis à l'I.I.L.E., au Service technique provincial, à l'ALE, l'A.L.G., la CILE, BELGACOM, la C.C.A.T, ELIA, et à la D.G.R.N.E.

18. La commune de Herstal délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande le 8 novembre 2004.

19. Une enquête publique se tient du 10 au 24 novembre 2004 et donne lieu à une lettre de réclamation introduite par la S.A. BENELUX MASTERBUILDERS. 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 sont introduites pour des terrains contigus par deux sociétés (S.C. PROVI et S.P.R.L. AIR STALLE) disposant d'un administrateur commun et dépassant au total la superficie de deux hectares.

Le 16 novembre 2004, la C.C.A.T. émet un avis favorable conditionnel sur la demande et BELGACOM émet un avis sur la demande.

Le 18 novembre 2004, l'I.I.L.E. émet un avis favorable conditionnel sur la demande et la CILE émet un avis sur la demande.

Le 3 décembre 2004, le Service technique provincial émet un avis sur la demande.

Le 7 décembre 2004, ELIA émet également un avis sur la demande.

Le 13 janvier 2005, l'ALE transmet au collège des bourgmestre et échevins la lettre qu'elle a communiquée à la demanderesse de permis.

Le 21 février 2005, l'A.L.G. émet un avis sur la demande.

20. 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. BENELUX MASTERBUILDERS, 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.

21. 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.

22. Le 13 avril 2005, la S.A. BENELUX MASTERBUILDERS 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 de l'enquête publique concernant les lotissements rue du Paradis (S.C. PROVI) et rue de Milmort (S.P.R.L. AIR STALLE).

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

24. 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 demanderesses de permis, dans le but d'échapper à la réalisation d'une étude d'incidences.

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

26. 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 les requérantes écrivent, à la page 2 de leur demande de suspension, ce qui suit :

" (Les requérantes) ont déjà attaqué ces deux actes par requêtes en annulation et en suspension (G/A 165.838/XIII-3862) adressées à votre conseil le 6 septembre 2005.

La Région wallonne a déposé, en qualité de seconde partie adverse, sa note d'observation en date du 21 septembre 2005.

D'après la seconde partie adverse, il y aurait lieu de déclarer la demande en 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.

Les requérantes estiment au contraire que leur exposé des faits apporte à votre Conseil une connaissance des faits vous permettant de «comprendre le contexte de l'acte attaqué, l'objet de celui-ci et l'intérêt des requérants à leur demande» (DEVRIESE, n° 148.034, du 4 août 2005).

Cependant, étant donné que leur délai de recours n'est à ce jour pas encore expiré, les requérants déposent, à titre conservatoire, une nouvelle demande de suspension plus détaillée au niveau des faits ainsi qu'une nouvelle requête en annulation";

Considérant que l'article 17, § 3, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension est introduite par un acte distinct de la requête en annulation et au plus tard avec celle-ci;

Considérant qu'en l'espèce, les requérantes ont introduit, le 6 septembre 2005, une première demande de suspension et une requête en annulation contre les permis de lotir délivrés le 20 juin 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Herstal à la S.C. PROVI et à la S.P.R.L. AIR STALLE, inscrites sous le numéro de rôle A.165.838/XIII-3862;

Considérant que l'arrêt n° 153.067 du 21 décembre 2005 a suspendu l'exécution des permis de lotir du 20 juin 2005;

Considérant que la présente demande de suspension A.166.669/XIII-3922 a été introduite le 6 octobre 2005 à titre conservatoire au cas où la première demande de suspension du 6 septembre 2005 serait déclarée irrecevable;

Considérant qu'à la date de l'introduction de la seconde demande de suspension, le 6 octobre 2005, une requête en annulation avait déjà été introduite depuis un mois et n'a pas été retirée par la seconde requête en annulation déposée concomitamment à la seconde demande de suspension; qu'ainsi la demande de suspension du 6 octobre 2005, postérieure à la première requête en annulation non retirée, est irrecevable en vertu de l'article 17, § 3, alinéa 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension de l'exécution des actes attaqués est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre des référés, le premier mars deux mille six par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^lle^ WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.