

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 206.850 du 29 juillet 2010

A. 195.866/XIII-5513

En cause :

1. **CABAY** Jean,
 2. **SCALCO** Véronique,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent THIRY, avocat,
Mont Saint-Martin, 74
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune d'Oupeye,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove, 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme COLRUYT,**
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse, 114
5100 Jambes.
2. **la Société de droit luxembourgeois O.P.F. IMMO S.A.,**
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Emilie MORATI, avocats,
place des Nations Unies, 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 15 mars 2010 par Jean CABAY et Véronique SCALCO qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du collège communal d'Oupeye délivrant le 19 novembre 2009 à la société

anonyme (S.A.) COLRUYT un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un magasin avec un parking de 134 places sur un bien sis place communale à Haccourt et cadastré section B, n^{os} 461f, 462g et 465v/pie;

Vu la requête introduite le 2 avril 2010 par laquelle la société anonyme COLRUYT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la requête introduite le 7 mai 2010 par laquelle la société de droit luxembourgeois O.P.F. IMMO S.A. demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 7 mai 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 23 juin 2010 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. THIRY, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Yvan TOURNAY loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, Me G. WINAND, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante et Mes P. HENRY et E. MORATI, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 30 mai 2008, l'administration communale d'Oupeye dresse un avis de réception du dossier complet d'une demande de permis d'urbanisme introduite par

la S.A. COLRUYT en vue de démolir deux anciens bâtiments de ferme situés à l'arrière des bâtiments à rue et la construction d'un magasin d'une superficie de 2.167 m² et d'un parking.

Le bien est inscrit au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural. Il est également repris à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique sans être classé.

2. Le 18 décembre 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet et refuse la dérogation.

3. Une nouvelle notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et des plans modifiés sont déposés les 7 et 27 mai 2009.

4. Une nouvelle enquête publique est organisée par le collège communal d'Oupeye du 2 au 16 juin 2009 et donne lieu à deux réclamations.

5. Le 16 septembre 2009, le collège communal de Oupeye donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

6. Le 30 octobre 2009, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis favorable conditionnel à la suite de la modification du dossier et accorde la dérogation demandée.

7. Le collège communal d'Oupeye octroie le permis d'urbanisme à la S.A. COLRUYT le 19 novembre 2009.

Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la N.V COLRUYT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Place Communale à 4684 HACCOURT cadastré section B 461f, 462g, 465v/pie et ayant pour objet: construction d'un magasin COLRUYT avec parking de 134 places;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et qu'à l'examen de celle-ci, l'autorité communale estime que le projet considéré ne devrait pas générer d'incidences notables sur l'environnement qui nécessiteraient la réalisation d'une étude d'incidences (Cf art D. 68 du Code de l'environnement);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de LIÈGE approuvé par l'A.E.R.W du 26/11/1987.

Considérant l'accusé de réception d'un dossier complet dressé le 23/05/2008;

Vu l'avis favorable conditionnel de l'IILE du 10/06/2008 stipulant entre autres qu'il conviendrait de tenir compte des directives Ministérielles du 15 mai 1967, relatives aux risques d'incendie et de panique dans les lieux accessibles au public;

Vu l'avis favorable du MET - Direction des Routes du 9 juin 2008;

Vu l'avis du Conseil communal du 13/11/2008 marquant son accord sur les aménagements concernant les abords de la Place communale conformément au plan détaillé des travaux de voirie déposé le 29/10/2008;

Vu l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué en date du 18/12/2009 libellé et motivé comme suit :

« Sur le plan de la légalité, le projet n'est pas admissible pour les raisons suivantes :

- les plans soumis au Conseil communal et à l'enquête publique ne reprennent pas les modifications demandées;
- la compatibilité du projet ne paraît pas assurée.

Au regard de la conservation du patrimoine bâti et non bâti les conditions suivantes sont proposées pour tout autre projet :

- homogénéiser l'ensemble des façades extérieures sous un même badigeon (ou peinture) clair;
- maintenir le volume de la grange;
- prolonger la bâtière du volume d'accueil (en jaune sur la simulation) jusqu'à l'aile à rue;
- préférer un linteau droit au plein-cintre (que rien ne justifie) du pignon;
- en façade à rue, conserver les encadrements de baies anciens (au besoin éclairer le réfectoire par une ouverture discrète sans encadrement) et maintenir le faîte des dépendances sous celui du logis;
- maintenir les arbres existants, la qualité paysagère du site (vergers en zone de cours et jardins)».

Vu la nouvelle notice d'évaluation et les plans modifiés des 7 et 27/05/2009;

Vu le rapport dressé par le service technique communal sur base des plans modifiés concluant que le projet doit prévoir la pose d'un trottoir du type pavés 10 de béton ton gris en épi (trottoir en klinkers);

Vu le rapport du Conseiller en environnement du 25/05/2009 stipulant qu'il faudra être vigilant lors des travaux au respect des consignes reprises dans la brochure de la Région wallonne concernant la préservation des arbres;

Attendu que l'enquête publique s'est déroulée du 2/06/2009 au 16/06/2009 et a donné lieu à 2 réclamations/ observations portant sur :

- l'accroissement du trafic, déjà trop important et dangereux à ce carrefour;
- la surabondance de grandes surfaces en zone d'habitat et les inévitables nuisances entraînées par l'incivisme des clients des grands magasins (papiers, bouteilles vides, canettes,...);

Vu l'avis favorable de la CCATM du 16/06/2009 estimant que l'implantation du Colruyt permet la conservation d'un élément du patrimoine local mais proposant que les schémas de circulation d'entrée et de sortie de véhicules ainsi que ceux de sortie des camions de livraison soient réétudiés;

Considérant qu'une place de stationnement sera supprimée pour permettre de

conserver le châtaignier et que des plantations de nouveaux arbres sont prévues;

Vu l'avis du Conseil communal du 3/09/2009 marquant son accord sur les aménagements concernant les abords de la Place Communale conformément au plan détaillé des travaux de voirie déposé les 7 et 27/05/2009;

Vu sa délibération du 16/09/2009 décidant d'émettre un avis favorable aux conditions suivantes :

- prendre en charge tous les aménagements et les réaliser suivant les directives du service technique communal;
- prendre en charge toute la signalisation routière concernant le projet y compris l'éclairage du passage piétons et les réaliser suivant les directives de la DGO3;
- respecter les consignes reprises dans la brochure de la Région wallonne concernant la préservation des arbres;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 25/09/2009 en application de l'article 107 § 2, 109— du Code précité; que son avis du 30/10/2009 est favorable conditionnel et est libellé et motivé comme suit :

« Le Fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant que le bien est repris au Plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987, en zone d'habitat à caractère rural;

Il se situe également le long de la route de la Région n° 671 et dans un périmètre de prévention éloignée de prises d'eau;

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.), que l'avis de celle-ci n'a pas été sollicité;

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants :

Art. 111. Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. (Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée — Décret du 22 mai 2008, art. 2, al. 1^{er}).

Considérant que ces conditions sont rencontrées;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- conformément à article 330/2/, 3/ et 11/ du C.W.A.T.U.P.;

Considérant que la première enquête publique a été réalisée du 04/06/2008 au 18/06/2008;

Considérant que 7 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- risque d'inondation du fait d'un exhaussement de 0,70 m à l'arrière des jardins et autour de l'atelier de menuiserie;
- le placement de la barrière de fermeture trop en recul, la proposition de placer le trottoir juste après la piste cyclable pour éviter les encombrements, la

- difficulté de manoeuvrer sur les places de parking, côté menuiserie;
- la difficulté d'accès et le déchargement des marchandises à l'atelier de menuiserie, causés par la bande centrale;
- la dangerosité de la borne de la bande centrale de par sa hauteur, qu'un éclairage au niveau du sol serait plus adéquat;
- les véhicules venant de la Rue de l'Eglise qui ne pourront pas tourner dans la direction de VISE, et qu'il serait plus judicieux de prévoir un rond-point;
- mauvaise visibilité au niveau du nouveau passage pour piétons;
- la présence d'un châtaignier de + de 50 ans et d'arbres fruitiers très âgés, qui empêcheraient les inondations par l'absorption des eaux de ruissellement par les racines;
- l'impossibilité de manoeuvrer pour accéder avec un camion dans l'atelier de menuiserie situé à gauche du bâtiment et propose que le COLRUYT vende un bout de terrain de ± 400,00 m de profondeur de l'atelier de menuiserie;
- conséquence négative pour la région en matière d'emploi et de chiffres d'affaires;
- l'opposition à la création d'un accès vers l'Allée Verte;
- l'accroissement du trafic, déjà très important et dangereux à ce carrefour, surabondance de grandes surfaces et les inévitables nuisances entraînées par l'incivisme des clients des grands magasins (papiers, bouteilles vides, canettes, etc...);
- la présence, déjà à Haccourt d'un abattoir de volaille, du Trilogiport, d'une station d'épuration et d'un zoning commercial;
- le souhait que Haccourt garde un caractère rural;
- leur opposition à la création d'une voie d'accès vers COLRUYT vers l'Allée Verte (sic), la circulation dans cette rue étant devenue de plus en plus dense et dangereuse par le passage des gros camions (auto-école, poulet, etc...);
- un aménagement de la rue pour ralentir la circulation;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie (l'élargissement de celle-ci) en application des dispositions du Code wallon (Art. 128);

Vu la délibération du Conseil communal statuant sur les questions de voirie en séance du 13.11.2008;

Considérant que l'avis de la Direction des Routes du Ministère de l'Equipeement et des Transports doit être sollicité en application de l'article 128 du Code wallon;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Division des Monuments et Sites a transmis son avis en date du 30/05/2008;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la C.R.M.S.F. a transmis son avis en date du 24/06/2008;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'IILE a transmis son avis en date du 10/06/2008;

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

Vu l'article 27 du C.W.A.T.U.P.;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 27.05.2008

Considérant que les réclamations et observations formulées pendant l'enquête sont fondées pour les raisons suivantes :

- considérant que la zone d'habitat à caractère rural est destinée à la résidence et aux exploitations agricoles;
- considérant que le projet est une activité de service qui est déjà suffisamment représentée à Haccourt (voir zone d'activité économique mixte à proximité);
- considérant que ces activités peuvent être autorisées pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage;
- considérant que la notice n'apporte pas de réponse suffisante;
- considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du Patrimoine Monumental de Belgique;

- considérant que la C. R. M. S. F. a été sollicité par le Fonctionnaire délégué et qu'elle a rendu un avis défavorable motivé comme suit :
 - " Si la conservation de l'ensemble bâti extérieur est souhaitable, les gabarits et les percements doivent être respectueux du caractère de ferme en long. Les interventions nouvelles doivent être lisibles comme telles mais discrètes.
 - Dans la future aire de parage, il existe un arbre remarquable, un châtaignier original tant par sa forme très conique que par son tronc court qui doit devenir un arbre de position respecté au centre d'un îlot de verdure et qui doit être judicieusement protégé lors des travaux.
 - Cette aire de parage est encore limitée à rue par une haie d'aubépine (protégée par la loi de juillet 2003) à réduire le moins possible".
- considérant que l'intérêt patrimonial de cette ancienne ferme en carré est aujourd'hui plutôt faible. Il réside avant tout dans l'implantation traditionnelle d'un ensemble de volumes agricoles hiérarchisés organisés autour de la cour et unifiés sous un même badigeon. Elle ferme avec charme le troisième côté d'une large place triangulaire, peu perceptible mais avec un beau potentiel de mise en valeur. Présentant un intérêt ponctuel, la grange (monogrammée et millésimée 1807) et l'aile à rue, avec le corps de logis primitif (gros-oeuvre très intéressant du XVI-XVIIe s.) et le porche d'entrée (monogrammé et millésimé 1976).
- Le projet prévoit la démolition de la grange : c'est évidemment regrettable, le gros oeuvre paraissant en bon état. Le principe même d'organisation autour d'une cour carrée est évidemment sacrifiée. L'aile à rue est conservée mais les percements radicalement redessinés et l'intérieur transformé en aire de déchargement. L'architecture du volume neuf, sans référence à l'existant, ne s'intègre pas aux volumes anciens conservés et condamnerait à moyen ou long terme, l'aménagement d'une place potentiellement de qualité;
- considérant que le projet n'est pas repris en zone inondable, toutefois la conservation du niveau naturel du terrain doit être préservée pour une meilleure intégration;
- considérant que le Collège propose l'aménagement de la route régionale pour gérer le flux de circulation;
- considérant que l'augmentation du trafic est indéniable mais que la route régionale doit de toute façon faire l'objet d'aménagements vu la problématique d'accès d'autres riverains, mais que ce projet ne peut être l'élément moteur vu son incompatibilité au bâti existant;
- considérant que la sauvegarde du milieu naturel de qualité doit être réalisée;
- considérant que l'accès vers la rue Verte n'a pas été sollicité dans le cadre du permis vu qu'aucun plan n'est joint à la demande;

Considérant que le projet ne respecte pas l'avis du Fonctionnaire délégué du 21.01.2008.

Considérant l'avis du fonctionnaire délégué du 18/12/2008 a émis les remarques suivantes :

- le Conseil communal en séance du 13.11.2008 sollicite l'aménagement d'un îlot central en relief;
- considérant que selon les divers arrêtés du Conseil d'Etat (sic), le permis doit être exécutoire et que dès lors cette charge impose des plans modifiés non joints et qui doivent être soumis à enquête publique conformément à l'article 330/13/ du C.W.A.T.U.P.;
- considérant qu'au regard du dossier introduit, la compatibilité du projet ne paraît pas assurée, aucune dérogation ne peut être accordée;
- considérant qu'au regard de la conservation du patrimoine bâti et non bâti, les conditions suivantes sont proposées pour tout autre projet:
- homogénéiser l'ensemble des façades extérieures sous un même badigeon (ou peinture) clair;
- maintenir le volume de la grange;
- prolonger la bâtisse du volume d'accueil (en jaune sur la simulation) jusqu'à

l*aile à rue;

- préférer un linteau droit au plein-cintre (que rien ne justifie) du pignon;
- en façade à rue, conserver les encadrements de baies anciens (au besoin éclairer le réfectoire par une ouverture discrète sans encadrement) et maintenir le faîte des dépendances sous celui du logis;
- maintenir les arbres existants, la qualité paysagère du site (vergers en zone de cours et jardins);
- de plus j*attire l*attention sur le prescrit de l'article 132 du CWATUP — socio-économique: lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation l'autorisation conformément à la loi du 13 août 2004 relative aux implantations commerciales, les actes et travaux autorisés par le permis ou ce qui en tient lieu ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas de l'autorisation définie.

Le délai de péremption visé à l'article 87 est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

Considérant que des nouveaux plans et une nouvelle notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ont été introduits à la commune et immatriculés en mes services en date du 29/09/2009;

Considérant que la deuxième enquête publique a été réalisée du 02/06/2009 au 16/06/2009;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- L'accroissement du trafic déjà très important et dangereux à ce carrefour,
- La surabondance de surfaces commerciales en zone d'habitat à caractère rural;
- Les nuisances entraînées par l'incivisme des clients (déchets)

Considérant que les nouveaux plans modifient la volumétrie des extensions (réalisation de toiture à deux versants), l'aménagement de l'accès et de l'ensemble du carrefour entre l'avenue des courtils, la rue de l'école et la place communale, homogénéisent l'ensemble des façades en préservant les anciennes baies de l'immeuble repris à l'inventaire du patrimoine;

Considérant que le conseil communal a statué après enquête publique sur les modifications de voiries en date du 03/09/2009 sous réserve des conditions suivantes :

- Prendre en charge tous les aménagements et les réaliser suivant les directives du service technique communal;
- Prendre en charge toutes les signalisations routières concernant le projet y compris l'éclairage du passage piétons;

Considérant que le projet rencontre les remarques de la C.R.M.S.F.;

Considérant que le projet a été réétudié de manière à intégrer le projet au site de grande qualité tant architecturale que paysagère pour autant que l'architecte proposée (sic) soit la plus épurée possible et que le choix des matériaux s'harmonise à ceux du bâtiment existant;

Considérant les motivations du collège auxquelles je me rallie,

Vu la Circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces;

Vu la Circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Considérant que le projet déroge au prescrit de l'article 27 du plan de secteur tel qu'il a été relevé, ci-avant et que la dérogation est recevable;

Considérant que la dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

- Considérant les motivations du collège auxquelles je me rallie;
- Considérant que le projet permet la réhabilitation d'un immeuble de grande

valeur patrimoniale et reconnu comme tel en lui donnant une nouvelle affectation;

- Considérant que le projet rencontre l'article 113 du CWATUPE, par le fait qu'il respecte les lignes de forces du paysage;
- Considérant que le projet a analysé le problème de mobilité et les aménagements sur la route régionale contribuent à améliorer le trafic le long de cet axe;

Considérant que les dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel eu égard au parti architectural retenu, lequel permet son intégration au site bâti et à l'environnement immédiat sous réserve des conditions suivantes :

- Respecter les conditions du Conseil Communal;
- Préserver le châtaignier en réalisant une zone de protection équivalente au diamètre de sa couronne;
- Revoir les emplacements de stationnement pour handicapés au regard de la condition précitée;
- Aménager des zones tampons en bordure de la propriété dans le respect de la circulaire ministérielle du 14/11/08 précitée;
- Sous réserve de l'avis de la Direction des Routes de Liège non sollicité pour les plans modifiés;
- Supprimer les toitures à versants des auvents;
- Supprimer les bandeaux en ardoises façades arrière et latérale;
- Le choix de la tonalité du crépi décoratif se fera dans les camaïeux de la tonalité du badigeon du bâtiment existant;

[...]

En conséquence, les dérogations sont accordées.

LE PERMIS PEUT ETRE DÉLIVRÉ AUX CONDITIONS REPRISES CI AVANT

[...]».

Vu le règlement de police arrêté par le Conseil Communal en date des 25 février 1982 et 3 septembre 1982 imposant notamment le raccordement des nouvelles constructions au réseau d'égouttage existant en voirie;

Vu l'article 137 du C.W.A.T.U.P. relatif à l'obligation de l'indication de l'implantation par le Collège communal;

Vu le règlement communal d'urbanisme relatif à l'indication de l'implantation des constructions nouvelles approuvé par le Conseil Communal du 28/05/2009;

Attendu que le demandeur devra et ce, à ses frais, fournir à la commune un plan d'implantation coté reprenant les limites du terrain, les chaises délimitant la future construction, les repères de niveaux ainsi que des points de référence fixes;

Attendu que ce plan sera dressé et signé par un géomètre, le demandeur, le maître de l'oeuvre et l'entrepreneur;

Attendu que les travaux ne peuvent débuter qu'après réception du procès-verbal d'implantation;

Attendu que l'architecte propose le bureau d'études topographiques GILLET S.A à 5080 LA BRUYERE comme géomètre chargé de vérifier l'implantation;

Attendu que le bien se situe dans une zone égouttée et que rien ne s'oppose techniquement au raccordement de ladite construction à l'égout public pour laquelle

un branchement a été prévu lors de travaux d'égouttage;

Vu sa décision du 19/12/2007 de délivrer aux Ets. Fr. COLRUYT S.A, le permis socio-économique relatif à l'implantation d'un supermarché Colruyt à Haccourt (Place Communale) et d'en référer à la SA P. Larock Pronéservim, route des Isnes, 15 à 5020 NAMUR;

Considérant que le Collège communal a notifié sa décision au Comité socio-économique national pour la Distribution en date du 15/02/2008, SPF Economie — PME et Classes moyennes à Bruxelles;

ARRETE

Article 1^{er} : le permis d'urbanisme n/ 165.07.1 sollicité par la N.V COLRUYT est octroyé étant entendu que les intéressés sont censés connaître parfaitement la situation des lieux.

Le titulaire du permis devra :

- respecter l'avis émis par le Fonctionnaire délégué du 30/10/2009 notamment :
 - respecter les conditions du Conseil Communal
 - préserver le châtaignier en réalisant une zone de protection équivalente au diamètre de sa couronne;
 - revoir les emplacements de stationnement pour handicapés au regard de la condition précitée;
 - aménager des zones tampons en bordure de la propriété dans le respect de la circulaire ministérielle du 14/11/08 précitée;
 - sous réserve de l'avis de la Direction des Routes de Liège non sollicitée pour les plans modifiés;
 - supprimer les toitures à versants des auvents;
 - supprimer les bandeaux en ardoises façades arrière et latérale;
 - le choix de la tonalité du crépi décoratif se fera dans les camaïeux de la tonalité du badigeon du bâtiment existant;
- prendre en charge tous les aménagements et les réaliser suivant les directives du service technique communal;
- prendre en charge toute la signalisation routière concernant le projet y compris l'éclairage du passage piétons et les réaliser suivant les directives de la DGO3;
- respecter les consignes reprises dans la brochure de la Région wallonne concernant la préservation des arbres;
- respecter l'avis émis par l'IILE;
- respecter l'avis émis par le MET et la Police dont les copies sont jointes au permis;
- respecter toutes les conditions générales reprises en annexe jointe au permis;
- respecter le choix émis sur le parement;
- les dégâts éventuels occasionnés à la voirie et au trottoir sont à charge du demandeur (contact préalable à prendre avec le service technique communal : 04/256-92-00 pour un état des lieux et instructions techniques éventuelles);

Le titulaire du permis est censé savoir que :

- les briques panachées, beiges et rose-beige sont proscrites;

Article 2 : Le raccordement/ branchement à l'égout public est autorisé conformément au règlement communal;

[...]".

8. Le 18 décembre 2009, les requérants acquièrent la maison se trouvant dans la ferme immédiatement voisine du projet précité. Selon eux, ils apprennent l'existence du permis attaqué le 12 décembre 2010 et en obtiennent une copie le 13;

Considérant que, par requête introduite le 2 avril 2010, la société anonyme COLRUYT demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que par requête du 7 mai 2010, la société de droit luxembourgeois "O.P.F. IMMO S.A." fait acte d'intervention volontaire; qu'elle se prévaut d'un intérêt qu'elle explique comme suit :

" L'article 21bis, §1^{er}, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat indique que «ceux qui ont intérêt à la solution de l'affaire peuvent y intervenir ...».

En l'espèce, la requérante en intervention a intérêt à la solution du litige, en sa qualité de propriétaire du terrain sur lequel les travaux autorisés par l'acte attaqué doivent s'implanter.

Le 4 mars 2007, la requérante en intervention conclut avec la S.A. ONVECO, société de promotion immobilière du groupe COLTRUYT, une convention de vente portant sur un bien désigné comme qui suit : «Commune d'Oupeye (anciennement Haccourt), place communale, un terrain à bâtir cadastré 2^{ème} division, section B n^{os} 462G, 461f et 465v partie pour une superficie d'environ 9.309 mètres carrés, repris sous le lot 1 et liseré en rouge (le bien)». Il s'agit du bien sur lequel les travaux autorisés par l'acte attaqué doivent s'implanter.

Cette convention de vente est soumise à la condition suspensive suivante :

« Article 12 - Condition suspensive

La présente vente est conclue sous la condition suspensive, qui devra être réalisée pour le 31 décembre 2007 au plus tard, que : l'acquéreur obtienne définitivement (et sans condition) tous les permis nécessaires à la construction d'un bâtiment commercial polyvalent et à l'exploitation dans ce bâtiment d'un commerce de détail en denrées alimentaires générales et apparentées, de type discount, d'une surface brute de minimum 1600m², d'une surface de vente nette de minimum 999m², ainsi que d'un parking y appartenant et y afférent de 150 véhicules ...».

Le 20 décembre 2007, un avenant est signé entre la requérante en intervention et la S.A. ONVECO, lequel dispose que « ... les parties acceptent expressément, de commun accord de proroger le délai dont question dans cet article 12 au 31 décembre 2008. En cas de recours de tiers, le délai sera automatiquement prolongé d'une durée égale à la durée d'instruction du recours ...» (pièce 4).

Le 2 juillet 2008, un second avenant est signé entre la requérante en intervention et la S.A. ONVECO, lequel dispose que «... les parties acceptent à nouveau, expressément, de commun accord de proroger le délai dont question dans cet article 12 au 31 décembre 2009. En cas de recours de tiers, le délai sera automatiquement prolongé d'une durée égale à la durée d'instruction du recours ... » (pièce 5).

Le 24 novembre 2009, un troisième avenant est signé entre la requérante en intervention et la S.A. ONVECO, lequel dispose que « ... les parties acceptent à

nouveau, expressément, de commun accord de proroger le délai dont question dans cet article 12 au 15 février 2010. En cas de recours de tiers, le délai sera automatiquement prolongé d'une durée égale à la durée d'instruction du recours ...» (pièce 6).

En date du 19 novembre 2009, la commune d'Oupeye a délivré à la n.v. COLRUYT le permis d'urbanisme autorisant les travaux tels que visés dans la condition suspensive de la convention de vente.

Le 15 février 2010, aucun recours n'ayant été introduit à l'encontre du permis d'urbanisme du 19 novembre 2009, la condition suspensive est censée s'être réalisée.

Cependant, les actes authentiques de vente n'ont pas encore été passés entre la requérante en intervention et la S.A. ONVECO.

Vu le recours introduit en date du 15 mars dernier par Monsieur et Madame SCABAY-SCALCO à l'encontre du permis d'urbanisme délivré par le collège communal d'Oupeye à la n.v. COLRUYT, il n'est, à l'heure actuelle, pas certain que la S.A. ONVECO acceptera de passer les actes authentiques de vente.

En effet, le Notaire de la société de promotion immobilière COLRUYT a précisé, dans un fax daté du 26 mars 2010, qu'«il y a lieu de mettre en suspens le dossier, le temps que nous soyons fixés sur l'avenir du recours» (pièce 25).

Si la S.A. ONVECO refusait de passer les actes authentiques de vente, il en résulterait un préjudice commercial et financier certain pour la requérante en intervention. Or, actuellement, aucune date de passation des actes authentiques n'a pu être retenue faute d'accord de la partie acquéreuse.

Dès lors, à titre conservatoire, la requérante en intervention souhaite intervenir volontairement à la présente procédure en sa qualité, à tout le moins aux yeux des tiers, d'actuelle propriétaire du terrain sur lequel les travaux autorisés par l'acte attaqué doivent s'implanter";

Considérant que les requérants soutiennent que la société O.P.F. IMMO S.A. se fonde sur une condition suspensive qui n'est pas régulière, sa réalisation dépendant du "seul bon vouloir d'une des parties, en l'espèce la S.A. COLRUYT dont dépend la S.A. ONVECO"; qu'ils soutiennent qu'il est impossible que la condition se réalise si la S.A. COLRUYT ne fait pas les démarches nécessaires pour obtenir le permis, objet de la condition et que le contrat de vente ne peut fonder un intérêt à intervenir en la cause;

Considérant que la disposition contractuelle contenant la condition suspensive susvisée impose à l'acquéreur de faire toutes les démarches pour obtenir le permis d'urbanisme; que la délivrance de celui-ci dépend cependant de l'autorité publique de sorte qu'il ne peut être soutenu que la condition suspensive serait purement potestative et donc irrégulière; que la demanderesse en intervention justifie ainsi d'un intérêt à sa requête en intervention puisqu'elle a intérêt à voir ladite condition réalisée, c'est-à-dire à voir maintenu le permis d'urbanisme attaqué et donc à en défendre la légalité; qu'en effet, aussi longtemps que le Conseil d'Etat n'a pas tranché la

contestation en annulation dudit permis, ce dernier n'est pas définitif et la condition n'est pas réalisée; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que l'intervention de la société O.P.F. IMMO S.A. doit être accueillie;

Considérant que l'intervenante O.P.F. IMMO S.A. soulève une exception d'irrecevabilité de la requête au motif qu'il résulte de la chronologie des opérations d'achat de leur immeuble par les requérants, immeuble voisin du bien litigieux et acquis par eux de ladite société intervenante, qu'ils avaient dès ce moment connaissance du projet de COLRUYT et que c'est précisément en raison de ce projet que le prix de vente de leur immeuble a été déterminé; qu'elle en déduit que les requérants avaient une connaissance approfondie du permis délivré lors de la passation de l'acte authentique intervenue le 18 décembre 2009;

Considérant que la seconde partie intervenante joint un dossier de pièces; que cette exception d'irrecevabilité qui n'a pas pu être examinée par l'auditeur dans son rapport, étant donné que la requête en intervention est postérieure à celui-ci, nécessite un examen approfondi qui ne peut avoir sa place dans le cadre de débats succincts et ce d'autant plus que dans son rapport, l'auditeur propose l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de renvoyer la cause à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme COLRUYT et la société de droit luxembourgeois O.P.F. IMMO S.A. sont accueillies.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.