

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.031 du 16 octobre 2012

A. 204.164/XIII-6177

En cause : **la Société anonyme IMMOEL**,
ayant élu domicile chez
Me Thierry FRANKIN, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme FEDIMMO**,
ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,
2. **la Ville de Liège**,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 26 mars 2012 par la société anonyme (S.A.) IMMOEL en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution de l'arrêté ministériel du 10 février 2012 accordant, sur recours, un permis unique pour la construction d'un bâtiment administratif dit "Tour des Finances" de 27 étages avec trois niveaux de parking et la démolition de deux anciens bâtiments des finances sur un bien situé à Liège entre les rues Paradis, de Fragnée, de Sclessin et l'avenue Blonden;

Vu la requête introduite le 20 avril 2012 par laquelle la S.A. FEDIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la requête introduite le 25 mai 2012 par laquelle la Ville de Liège demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 août 2012 fixant l'affaire à l'audience du 24 septembre 2012 à 10 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 Thierry FRANKIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Yvan TOURNAY, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, Mes Michel SCHOLASSE et Julia MESS, avocats, comparaisant pour la première partie intervenante, et Me Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 peuvent être résumés comme suit :

1. La S.A. FEDIMMO est propriétaire depuis 2006 d'une parcelle située dans le centre de Liège, à proximité des berges de la Meuse et à environ 400 mètres de la nouvelle gare des Guillemins construite par l'architecte Santiago CALATRAVA et achevée en 2009. Sur le vu des photos produites, la parcelle est actuellement occupée par deux bâtiments désignés couramment par l'appellation "Cité des Finances" et par des parkings à ciel ouvert. L'un des bâtiments, en forme de croix, totalise 12 étages et l'autre en totalise 7 à 8.

La requérante est titulaire de droits réels sur un immeuble sis rue des Vingt-Deux, n° 27, situé à 215 mètres du site d'implantation du projet litigieux.

2. La ville de Liège dispose d'un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), adopté par son conseil communal le 8 novembre 1935, modifié à plusieurs reprises et approuvé par arrêté royal du 3 octobre 1977. Quant à la hauteur des bâtiments, ce R.C.U. prévoit en ses articles 54bis et 55 qu'elle est en principe équivalente à la largeur de la rue plus 2 mètres avec un maximum de 22 mètres.

Au plan de secteur du 26 novembre 1987, la parcelle de la S.A. FEDIMMO est située en zone d'habitat.

Cette parcelle est également inscrite dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 43/3 approuvé par arrêté ministériel du 24 juin 2002. Ce P.C.A. vise "à réorganiser les espaces bâtis et non-bâtis autour de la nouvelle gare". La parcelle y est située pour partie en zone de services publics et d'équipements communautaires et pour partie en zone de parcage arboré. Le P.C.A. "fige" la situation existante du bâti, tout en ajoutant un bâtiment le long de la rue de Fragnée. Quant à la hauteur des bâtiments, il prévoit que la hauteur sous corniche devra être comprise entre 12 et 15 mètres et que les faîtes de toitures culmineront à 6 mètres au maximum au-dessus de la cote des corniches. En zone de parcage arboré, il est interdit de construire à moins d'une relation directe avec la destination de la zone (accès, murets, escaliers, éclairage...).

En vertu de l'article 82 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), les dispositions du R.C.U. qui sont contraires au P.C.A. sont abrogées de plein droit.

La parcelle de la S.A. FEDIMMO est encore inscrite dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article 173 du CWATUPE, approuvé par un arrêté ministériel du 6 novembre 2003.

Elle est enfin située dans le périmètre de remembrement urbain (P.R.U.) du quartier des Guillemins élaboré par la ville de Liège et arrêté le 24 décembre 2007, publié par mention au Moniteur belge le 31 janvier 2008. Ce P.R.U. qui couvre une surface de 21 ha prévoit l'aménagement d'une esplanade piétonne depuis la gare des Guillemins jusqu'aux berges de la Meuse et d'une passerelle au-dessus de celle-ci, aboutissant dans le parc de la Boverie à côté du Palais des Congrès.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments compris dans son périmètre, le P.R.U. prévoit ce qui suit :

- " 9. Au niveau des gabarits, deux échelles sont prévues :
- la première échelle correspond à des bâtiments «socles», qui répondent aux gabarits des constructions traditionnelles du quartier (19^{ème} siècle);
 - le long de l'esplanade, une ou quelques «émergences ponctuelles» «d'échelle métropolitaine» seront autorisées, avec une hauteur plus élevée répondant au gabarit de la gare ou des immeubles des quais. Une tour peut ainsi être étudiée du côté des berges".

Le P.R.U. se base notamment sur une "étude de faisabilité" réalisée en décembre 2006 par la société momentanée "Atelier 4D - DETHIER et associés - Agence Ter - Ney et Partners". Ce document présente une tour sur la parcelle de la S.A. FEDIMMO, placée sur socle et atteignant au total 21 étages surmontés d'une pointe non exploitée.

Le 22 février 2010, le conseil communal de Liège décide la mise en révision du P.C.A. 43/3 pour le mettre en concordance avec les options urbanistiques arrêtées dans le cadre du P.R.U. et avec les réalisations qui seront exécutées sur base de celui-ci.

3. Entre-temps le 17 juillet 2008, un certificat d'urbanisme n° 2 est octroyé à la S.A. FEDIMMO pour construire une tour de 27 étages et un bâtiment annexe de deux étages sur la parcelle concernée. Une enquête publique a été réalisée préalablement à cet octroi, au cours de laquelle il fut objecté que le projet ne concordait pas avec le P.R.U.. Dans ce certificat, le fonctionnaire délégué indique qu'il se rallie à l'analyse des réclamations opérée par le collège communal qui sur la question de la hauteur a défendu la position suivante :

- " L'étude de faisabilité d'une esplanade devant la gare qui a servi de base à l'élaboration du PRU évoque une tour de gabarit R+21 mais le PRU ne détermine pas un nombre de niveaux minimal ou maximal. Il fixe des orientations générales pour l'aménagement du quartier. Il autorise la construction d'un élément emblématique d'échelle métropolitaine : «une tour peut être étudiée du côté des berges». Le projet s'inscrit donc bien dans les recommandations du PRU. Réclamation non fondée et non retenue".

4. Le 18 mars 2010, une demande de permis unique est introduite par la S.A. FEDIMMO pour la construction d'un bâtiment administratif dit "Tour des Finances", constitué d'un immeuble de 27 étages avec trois niveaux de parking sur un bien situé entre les rues Paradis, de Fragnée, de Sclessin et l'avenue Blonden à Liège, impliquant la démolition des deux anciens bâtiments des finances.

L'immeuble est destiné à accueillir 1.268 agents du Service public fédéral (S.P.F.) Finances.

Le 17 mai 2010, la demande de permis est jugée complète par les fonctionnaires technique et délégué.

5. Dans le cadre de l'enquête publique organisée sur le projet du 25 mai au 23 juin 2010, la requérante adresse une réclamation circonstanciée aux autorités.

6. Le 27 août 2010, les fonctionnaires technique et délégué sollicitent du demandeur de permis le dépôt de plans modificatifs et un complément corollaire d'étude d'incidences.

La modification du projet porte notamment sur l'implantation de la tour et du socle, et a pour effet d'éloigner la tour de la rue de Fragnée et de l'immeuble Petit Paradis, se situant dorénavant à 47 mètres et 36 mètres (au lieu de 22,5 mètres et 18,5 mètres) de deux points de cet immeuble. La tour subit également une légère rotation destinée à mieux dégager les vues des riverains de la rue de Fragnée vers la future esplanade et la gare. La tour voit enfin sa forme modifiée, elle est affinée dans le bas et son sommet arrondi lui donne désormais l'allure d'une immense voile de bateau.

Le 22 mars 2011, les fonctionnaires technique et délégué accusent réception du complément de dossier sollicité et déclarent la demande complète et recevable.

7. Une nouvelle enquête publique est organisée du 6 avril au 6 mai 2011.

Le 30 mai 2011, le conseil communal de la ville de Liège marque son accord sur l'ouverture et la modification du tracé de la rue du Paradis, d'un tronçon de la rue de Fragnée et d'une amorce du futur prolongement de la rue Bovy au départ de la rue de Fragnée, dans le cadre de la demande de permis unique. Un recours est introduit contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Le 5 août 2011, le Gouvernement wallon rejette ce recours et confirme la décision du conseil communal de Liège.

La requérante a introduit deux recours successifs (requêtes uniques) au Conseil d'Etat visant tant la décision du conseil communal de Liège que la décision du Gouvernement wallon du 5 août 2011. Ces affaires sont enregistrées sous les numéros de rôle A. 201.536/XIII-5982 et A. 202.252/XIII-6045. Les demandes de suspension sont rejetées par l'arrêt n° 219.077 du 26 avril 2012.

8. Le 30 septembre 2011, les fonctionnaires technique et délégué octroient le permis sollicité.

Des recours sont introduits auprès du Gouvernement wallon contre cette décision.

Le 30 janvier 2012, le conseil communal de Liège se prononce sur divers aménagements de voirie dont le prolongement de la rue Bovy.

9. Le permis unique est octroyé à la S.A. FEDIMMO le 10 février 2012. Il s'agit de l'acte attaqué. Le permis octroyé le 30 septembre 2011 est confirmé moyennant deux modifications, l'une relative au placement d'une barrière à l'intérieur du parking, l'autre imposant certaines mesures liées à la gestion de la pollution du sol;

Considérant que, par requêtes introduites les 20 avril 2012 et 25 mai 2012, la S.A. FEDIMMO et la ville de Liège demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué, la requérante écrit ce qui suit :

" [...]

La requérante déduit son risque de préjudice grave et difficilement réparable des inconvénients majeurs inhérents à la construction de l'immeuble projeté, dont l'implantation est conditionnée par des modifications apportées aux voiries à proximité.

Outre la durée du chantier qui engendrera pendant plus de deux ans un trouble de voisinage certain pour tous les riverains, à 1000 mètres à la ronde, l'exécution de l'acte attaqué entraînera pour la requérante, titulaire de droits immobiliers, les préjudices suivants tant pour elle-même que pour ses occupants, locataires, etc... :

- La construction projetée, par son ombre portée, viendra concrètement jusque dans le jardin de l'immeuble de la requérante et limitera l'apport thermique de l'ensoleillement naturel de la façade arrière, plein sud, augmentant la facture énergétique de l'immeuble, et diminuant drastiquement l'apport en lumière naturelle.

A cet égard, la limitation de l'ensoleillement interviendra aux moments de l'année où il est le plus nécessaire, soit lorsque la course du soleil est particulièrement basse à l'horizon, soit en hiver.

Que la requérante communique une photographie prise de l'arrière de son bâtiment (pièce n° 22), où l'on voit l'immeuble «Petit Paradis» sis au n° 1 quai de Rome, ainsi que les édifices administratifs actuels. A main levée, un dessin tend à représenter la masse de la tour litigieuse.

La vue directe entre la façade arrière de l'immeuble de la requérante et le projet litigieux n'est en rien interrompue par des arbres, lesquels se situent dans un autre angle de vue.

- Les occupants de l'immeuble de la requérante, qui auront tous une vue sur la tour projetée - dans une moindre mesure au départ du rez toutefois - disposaient du calme et de la qualité végétale significative des rares jardins encore présents dans l'intérieur de l'îlot très urbanisé.
Ils vont ainsi perdre une vue dégagée qui porte à plusieurs centaines de mètres au delà de l'implantation projetée pour la tour litigieuse.

[...]

- Enfin, la requérante rappelle la jurisprudence consacrée par Votre Arrêt du 13 novembre 1991 (précité) qui consacre le fait que la construction d'un projet autorisé risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable dès lors qu'en cas d'annulation, une démolition, « si elle n'est pas impossible, n'en est pas moins incertaine et qu'en outre, il n'est pas exclu qu'elle n'intervienne qu'à l'issue d'une procédure relativement longue de sorte qu'elle ne réparerait pas le préjudice subi pendant cette période (...)» (C.E. n° 38.094 du 13 novembre 1991).
- Sans se prévaloir uniquement des griefs et préjudices que subiront les occupants de l'immeuble de la requérante, cette dernière est quant à elle une société commerciale, soucieuse d'assurer la protection et la bonne gestion de son patrimoine et de ses actifs.

La réalisation et la construction de l'immeuble projeté conduit inmanquablement à rendre une propriété de la requérante moins attractive, moins susceptible de maintenir les locataires et occupants dans les lieux, par le fait d'un environnement et de vues dégradées.

L'immeuble projeté induit également une décote significative à celui de la requérante, dans l'hypothèse de revente.

- La presse rapporte que le titulaire du permis unique litigieux a déjà entamé les travaux dès réception (pièce n° 23)

La requérante démontre donc in concreto que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risquerait, s'il n'est pas suspendu, d'entraîner, pendant l'instance en annulation, des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles.

[...]"

Considérant que les travaux liés à l'exécution du projet en cause ne constituent pas un préjudice grave difficilement réparable sauf dans certaines circonstances qui doivent être concrètement démontrées et qui ne le sont pas en l'occurrence; qu'en effet, la requérante allègue seulement des troubles de voisinage;

Considérant que tous les préjudices liés à l'ensoleillement, à la luminosité, aux vues, au calme et à la "qualité végétale significative des rares jardins encore présents" ne sont pas des préjudices personnels que risque d'éprouver une société anonyme;

Considérant que la circonstance que la propriété de la requérante serait moins attractive et perdrait de sa valeur ne constitue pas un préjudice irréparable;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la S.A. FEDIMMO et la Ville de Liège sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize octobre deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.