

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.389 du 6 mai 2013

A. 207.231/XIII-6445

En cause : **GOERRES** André,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Fléron**,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme
SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION,
en abrégé "**SOLICO**",
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Julia MESS, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 30 novembre 2012 par André GOERRES en ce qu'il demande la suspension de l'exécution de "la décision du collège communal de la commune de Fléron du 18 septembre 2012, octroyant à la S.A. SOLICO [...] un permis de lotir relatif à des biens sis à Fléron, rue du Bay-Bonnet et rue Bureau, cadastrés section A, n^{os} 154m, 155c, 184f et 184g et portant sur la création d'un lotissement de 24 lots, en vue de l'implantation d'un complexe résidentiel et commercial";

Vu la requête introduite le 20 décembre 2012 par laquelle la société anonyme (S.A.) SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, en abrégé "SOLICO", demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} VANDERHELST, auditeur adjoint 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 19 mars 2013 fixant l'affaire à l'audience du 16 avril 2013 à 10.30 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 C. LEJEUNE, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me S. GRUBER, loco Me F. HAUMONT et J. MESS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, auditeur adjoint;

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 7 octobre 2011, la S.A. SOLICO introduit une demande de permis de lotir en vue de la création d'un lotissement de 24 lots, s'étendant sur 2 ha 20 a 88 ca en vue de l'implantation d'un complexe résidentiel et commercial se divisant en deux zones :

Zone 1 :

- un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 6 étages, 12 appartements maximum) dont le rez-de-chaussée commercial et 12 places de parking souterrain;

- un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 10 appartements maximum) dont le rez-de-chaussée commercial et 10 places de parking souterrain;
- un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 14 appartements maximum) dont le rez-de-chaussée commercial et 15 places de parking souterrain;
- une zone de parking de 82 places dont 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite;

Zone 2 :

- un immeuble à appartements (rez + 3 étages + T non aménageable, 20 appartements maximum) et 20 places de parking souterrain;
- 21 maisons unifamiliales;
- un lot réservé pour le bassin d'orage;
- une voirie d'accès.

2. Préalablement à l'introduction de cette demande, une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée en mai 2011 par le bureau AEP S.C.R.L., agréé par la Région wallonne et désigné par le demandeur.

La réunion d'information du public, préalable à l'étude, s'est tenue le 29 avril 2010.

3. Suivant les prescriptions du plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987, les lieux sont situés en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural.

Les biens sont par ailleurs visés par un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon du 30 juillet 1993 - règlement dont la récente révision complète a été approuvée par un arrêté ministériel du 11 octobre 2011 -, ainsi que par un schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 25 mai 1993 et révisé le 21 septembre 2011.

4. Le 21 octobre 2011, la commune de Fléron informe la S.A. SOLICO que son dossier est incomplet et indique qu'il conviendrait de communiquer l'extrait du plan cadastral avec le rayon de 200 mètres et la liste des propriétaires situés dans ce rayon pour pouvoir les informer de l'enquête publique à réaliser. Elle estime par ailleurs que des modifications doivent être apportées aux prescriptions urbanistiques et invite la S.A. SOLICO à prendre contact avec le service de l'urbanisme.

Faisant suite à cette demande, une réunion se tient le 25 octobre 2011, au cours de laquelle le service de l'urbanisme formule ses remarques, qui seront ensuite confirmées par écrit le 28 octobre 2011.

Le 30 novembre 2011, la S.A. SOLICO dépose des compléments à son dossier.

5. Le 8 décembre 2011, la commune de Fléron informe la S.A. SOLICO que son dossier reste incomplet et sollicite des modifications au niveau du cahier des prescriptions urbanistiques et au niveau de la vue en plan du projet.

Le 10 janvier 2012, la S.A. SOLICO dépose l'intégralité des documents amendés et des plans.

6. Le 17 janvier 2012, la commune de Fléron sollicite l'avis de plusieurs autorités et services à savoir : BELGACOM, la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE), l'association intercommunale pour le démergement et l'épuration des communes de la province de Liège (AIDE), la relance économique et de simplification administrative (dit décret RESA) (électricité, télédistribution et gaz), le service technique provincial, le Service public de Wallonie (S.P.W.) - DGO1 - direction des routes de Liège, l'I.I.L.E., le S.P.W. - DGO3 - département de la nature et des forêt (D.N.F.), la zone de police Beyne-Fléron-Soumagne.

7. Le 24 janvier 2012, la commune accuse réception du dossier complet de la demande de permis de lotir. L'accusé de réception précise que la demande nécessite :

- une étude des incidences du projet sur l'environnement, dès lors que la superficie du projet dépasse 2 hectares (mais constate également qu'il y a déjà été procédé);
- la création d'une voirie équipée qui sera cédée à la commune;
- l'avis des autorités et services suivants : le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD), la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), le S.P.W. - direction des routes, le commissaire voyer, l'AIDE, l'I.I.L.E., le CILE, TECTEO, RESA, BELGACOM et fonctionnaire délégué.

8. Les avis sollicités sont émis entre le 27 janvier 2012 et le 17 avril 2012. Ces avis sont tous, à l'exception de celui de la C.C.A.T.M., favorables ou favorables sous conditions.

En particulier, l'avis émis par le CWEDD le 13 février 2012 déclare l'étude d'incidences de qualité satisfaisante, estime que l'autorité compétente y trouvera les éléments pour prendre sa décision et est favorable sur l'opportunité

environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur de l'étude et les remarques du Conseil sont prises en compte.

La C.C.A.T.M. émet pour sa part un avis défavorable en ce qui concerne la zone 1 du projet et favorable conditionnel en ce qui concerne la zone 2.

9. Parallèlement, une enquête publique est organisée du 30 janvier 2012 au 1^{er} mars 2012. Elle donne lieu à 206 réclamations.

Une réunion de concertation a lieu le 5 mars 2012 et le conseil communal de Fléron prend connaissance des résultats de l'enquête publique le 20 mars suivant.

10. Le 16 mars 2012, la commune de Fléron demande à la S.A. SOLICO d'introduire des plans complémentaires pour le passage du dossier au conseil communal.

La S.A. SOLICO dépose les documents requis le 6 avril 2012.

11. Le 2 mai 2012, le conseil communal de Fléron marque son accord sur l'ouverture d'une nouvelle voirie communale dans le cadre de la demande de permis de lotir.

12. Le 7 juin 2012, le collège communal de Fléron émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées dans le cadre de la demande de permis de lotir, moyennant trois modifications, dont la réduction d'un étage de la hauteur d'un immeuble (rez-de-chaussée + 5 étages au lieu de 6 étages).

13. Le 16 juillet 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de lotir. Les conditions portent sur la modification de certaines prescriptions urbanistiques et sur le respect des recommandations faites dans l'étude d'incidences et par le CWEDD. Le fonctionnaire délégué demande par ailleurs qu'un nouveau cahier des prescriptions revu et corrigé en fonction de ses remarques lui soit communiqué avec la décision du collège.

14. Le 6 août 2012, une version adaptée des plans et prescriptions est déposée par la S.A. SOLICO.

15. Le 31 août 2012, le collège communal de Fléron octroie le permis de lotir.

Cette décision est cependant retirée le 7 septembre 2012 pour des raisons de motivation, l'autorité constatant que la décision du 31 août n'est pas suffisamment motivée eu égard aux articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Le même jour, le collège communal de Fléron prend une nouvelle décision d'octroi du permis de lotir.

Cette décision est elle aussi retirée le 14 septembre 2012, également pour des raisons de motivation et de sécurité juridique, l'avis du fonctionnaire délégué n'ayant pas été repris dans son intégralité dans la décision du 7 septembre 2012.

16. Le 14 septembre 2012, le collège communal de Fléron octroie le permis de lotir sollicité à la S.A. SOLICO pour :

Zone 1 :

- Bloc A : un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 10 appartements maximum), dont le rez-de-chaussée commercial;
- Bloc B : un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 5 étages, 10 appartements maximum), dont le rez-de-chaussée commercial;
- Bloc C : un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 14 appartements maximum), dont le rez-de-chaussée commercial;
- 37 places de parking en garages souterrains;
- une zone de parking de 82 places dont 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite;

Zone 2 :

- un immeuble à appartements (rez + 3 étages + toiture non aménageable, 20 appartements maximum) et 20 places de parking souterrain et 12 places de parking en extérieur;
- 21 maisons unifamiliales (rez + 1 + toiture) avec un emplacement voiture;
- un lot réservé pour le bassin d'orage;
- 15 places de parking extérieur en voirie;
- une voirie d'accès.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 20 décembre 2012, la S.A. SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante soulèvent toutes deux une exception d'irrecevabilité ratione temporis de la requête unique au motif que, l'acte attaqué ayant été notifié au requérant par un courrier recommandé à la poste le mercredi 26 septembre 2012, l'on peut présumer que cet acte a été reçu le 27 septembre 2012, de sorte que le délai de soixante jours pour introduire un recours expirait le 26 novembre 2012; que, selon elles, la requête unique introduite le 30 novembre 2012 est donc tardive; qu'elles constatent en tout cas que le requérant ne démontre pas que la notification a été réalisée à une autre date - en l'occurrence au 1^{er} octobre 2012 comme il le prétend - et soulignent que la date à laquelle le pli aurait été retiré est en tout état de cause inopérante, la jurisprudence du Conseil d'Etat considérant que la notification doit être présumée réalisée par le dépôt de la lettre recommandée ou d'un avis de passage;

Considérant que, à supposer même que le délai expirait le 30 novembre 2012, les parties adverses et intervenante relèvent que la requête unique est datée du vendredi 30 novembre 2012, mais que le cachet apposé par le greffe du Conseil d'Etat date du mardi 4 décembre 2012; qu'elles s'interrogent par conséquent quant à la date d'envoi réelle de cette requête, étant donné qu'un envoi recommandé effectivement adressé le 30 novembre 2012 aurait dû être réceptionné dès le lundi 3 décembre suivant;

Considérant que la requête unique a été adressée au Conseil d'Etat par un courrier recommandé à la poste le 30 novembre 2012, la date de la poste qui apparaît sur l'enveloppe contenant la requête qu'a réceptionnée le greffe étant celle du 30 novembre 2012; que, conformément à l'article 84, alinéa 5 du règlement général de procédure, cette date fait foi; que le moment précis où cet envoi a été réceptionné par le greffe du Conseil d'Etat importe peu; qu'au surplus, le requérant a fait parvenir par courrier recommandé du 23 janvier 2013 le récépissé du dépôt de l'envoi recommandé de sa requête : la date du 30 novembre 2012 y est bien renseignée et la référence de l'envoi correspond bien à celle apposée sur l'enveloppe réceptionnée par le greffe;

Considérant que, conformément à l'article 343 du CWATUPE, l'autorité qui a délivré le permis de lotir attaqué a procédé à sa notification au requérant; qu'une copie de l'acte attaqué lui a ainsi été adressée par un courrier recommandé simple, daté du 18 septembre 2012, mais effectivement introduit à la poste le 26 septembre suivant comme le révèle le dossier administratif;

Considérant qu'en vertu de l'article 4, § 2, alinéa 3 du règlement général de procédure, tel qu'introduit dans ce dernier par un arrêté royal du 24 mai 2011 et applicable aux notifications des actes et des décisions faites à partir du 25 juin 2011, "lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé simple, le

premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai"; que l'alinéa 4 de cet article 4, § 2 précise par ailleurs que "la date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus";

Considérant qu'en l'espèce, en application de cette disposition, le premier jour présumé du délai de recours est le lundi 1^{er} octobre 2012, troisième jour ouvrable suivant l'envoi du pli qui a eu lieu le mercredi 26 septembre 2012; que, le 1^{er} octobre étant compris dans le délai, le délai de recours de 60 jours expire dans ce cas le jeudi 29 novembre 2012;

Considérant que l'article 4, § 2, alinéa 3 du règlement général de procédure admet toutefois que le destinataire apporte la "preuve contraire", de sorte que la présomption est réfragable; que, la date de la poste faisant foi, cette présomption peut être renversée tant pour établir que le premier jour du délai est ultérieur qu'antérieur à la date présumée;

Considérant que, dans sa requête, le requérant indique, sans plus, avoir reçu le courrier recommandé lui notifiant l'acte attaqué le 1^{er} octobre 2012; que dans son dossier de pièces, il produit par ailleurs au titre de "courrier de notification de la décision d'octroi du permis de lotir" (pièce n° 10), un courrier de l'administration communale de Fléron ayant effectivement cet objet, mais adressé à Viviane SACRE, et une enveloppe vide (supposée avoir contenu le pli recommandé), portant un cachet de la même administration, la référence de l'envoi recommandé et une mention manuscrite selon laquelle ce pli a été reçu le 1^{er} octobre 2012; qu'aucun élément probant permettant de confirmer cette date - et le mode - de réception ne ressort toutefois du dossier;

Considérant que, faisant suite aux exceptions soulevées dans les notes d'observations des parties adverses, le conseil du requérant a toutefois spontanément adressé un courrier recommandé au greffe du Conseil d'Etat, en date du 23 janvier 2013, par lequel il a transmis, entre autres, une pièce complémentaire identifiée comme suit : "preuve de la réception de la notification de la décision attaquée au 1^{er} octobre 2012"; que la pièce ainsi identifiée est une enveloppe, analogue à celle déjà produite sous la pièce n° 10 du dossier de pièces du requérant et supposée être celle dans laquelle était contenu le courrier portant notification de l'acte attaqué au requérant; que cette enveloppe comporte un cachet de l'administration communale de Fléron, un cachet de la poste quant à son envoi (daté du 26 septembre 2012), le numéro de référence de ce pli recommandé et une étiquette de la poste renseignant qu'un avis a été déposé le 1^{er} octobre 2012 (et que le pli sera, le cas échéant, retourné le 17 octobre 2012);

Considérant que sur cette étiquette, la référence du pli recommandé est rappelée : il s'agit du numéro 010541288500452621 300 055 688 012; que ce numéro de référence ne correspond pas à celui donné sur l'enveloppe produite sous la pièce n° 10 du dossier de pièces du requérant qui était adressée à une certaine Viviane SACRE; que ce numéro de référence correspond en revanche bien au numéro de l'envoi recommandé renseigné à côté du nom du requérant - en sa qualité de destinataire du pli - dans la "liste des envois recommandés déposés en nombre", formulaire de la poste portant un cachet du 26 septembre 2012 et produite en originale par la première partie adverse, en pièce n° 17 du dossier annexé à sa note d'observations et intitulée par ses soins "Liste des envois recommandés de la décision (Mr GOERRES) du 26/09/2012";

Considérant que, partant, il ne fait aucun doute que l'enveloppe produite en annexe au courrier recommandé du 23 janvier 2013 est bien celle qui contenait le pli destiné au requérant; que, de même, il ne fait aucun doute que ce pli a été présenté pour la première fois au requérant le 1^{er} octobre 2012, la date de la poste renseignant le dépôt d'un avis à ce jour faisant foi; qu'ainsi, la notification de l'acte attaqué doit donc être réputée accomplie au jour du dépôt de l'avis de passage par la poste, à savoir le 1^{er} octobre 2012;

Considérant que, conformément à l'article 88, alinéa 1^{er} du règlement général de procédure, "le jour de l'acte qui est le point de départ d'un délai n'y est pas compris", et en l'espèce, le 1^{er} octobre 2012 ne peut donc être le premier jour du délai de recours puisqu'il s'agit du dies a quo, soit l'événement qui fait courir le délai, son point de départ; que le premier jour du délai de recours était donc le lendemain, le 2 octobre 2012; que ce délai expirait le vendredi 30 novembre 2012; que, dès lors, la requête unique, introduite le 30 novembre 2012, n'est pas tardive; que la demande de suspension est recevable ratione temporis; que l'exception d'irrecevabilité ne peut être retenue;

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante s'interrogent quant à l'intérêt à agir du requérant en ce que, s'il n'est pas discutable qu'il habite la résidence précitée, on ignore la position exacte de son appartement; que, d'après elles, il s'agit pourtant d'une information essentielle tant pour l'appréciation de l'intérêt à agir que pour la détermination de la réalité du préjudice grave et difficilement réparable; que l'intervenante estime pour sa part ne pas être en mesure de vérifier si les éléments avancés à l'appui du recours, notamment lorsqu'il est question du risque de préjudice grave et difficilement réparable, sont effectivement susceptibles ou non de concerner le requérant et s'il dispose donc d'un intérêt réel à solliciter la suspension de l'acte attaqué;

Considérant que, sans qu'il soit nécessaire de déterminer précisément où se situe l'appartement du requérant pour l'examen de son intérêt, il n'est pas contesté qu'il est voisin du projet et qu'en cette qualité, il a intérêt à son recours;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis de lotir attaqué :

- " 1. Impact de l'implantation de quais de déchargement en arrière zone, à l'arrière des immeubles de la rue Bureau, et notamment de celui dans lequel habite le requérant.

Les quais de déchargement s'implantent en zone I.B.1. (zone d'habitat en appui au centre urbain) au schéma de structure communal. Celui-ci préconise pour cette zone qu'elle soit «principalement destinées à la résidence; toutefois d'autres fonctions qui serviraient à renforcer l'attractivité du centre sont acceptées [...], mais doivent être compatibles avec le voisinage immédiat» (voyez pièce 19).

L'implantation des quais de déchargement en ces endroits, destinés naturellement à être des aires de repos et de détente (jardins) va totalement dénaturer le voisinage et générer de nombreux préjudices difficilement acceptables dans ce contexte : bruits engendrés par les déchargements (moteurs de camions, cris, impact des objets déchargés,...), pollution (gaz d'échappement), vue (perte d'une zone verdurisée), perte d'intimité (présence de travailleurs à l'arrière des immeubles), etc.

2. Impact des gabarits des immeubles du projet sur l'ensoleillement et la clarté de l'immeuble où habite le requérant.

Les perspectives graphiques d'ensoleillement qui sont jointes à l'étude d'incidences sur l'environnement (EIE, voyez pièce 12) du projet démontrent que les immeubles existants sis rue Bureau (et notamment l'immeuble dans lequel habite le requérant), seront plongés dans l'ombre durant toute la seconde partie de l'après-midi, en automne, en hiver et au printemps.

Cette ombre sera projetée autant par les bâtiments de la zone 1 que par l'immeuble du lot 23 de la zone 2, dont l'analyse de l'impact n'est pourtant pas établie par l'EIE.

Le préjudice sera particulièrement important de par l'implantation du bloc C à seulement 4,50 mètres de la limite de propriété de l'immeuble du requérant, au lieu des 9 mètres imposés par le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), et par les hauteurs des bâtiments, qui sont plus importantes que celles imposées par le R.C.U.

De façon concrète, cette perte d'ensoleillement se traduirait par une perte de clarté et de luminosité, qui aura également un impact thermique sur les appartements situés dans l'immeuble habité par le requérant.

3. Dénaturation complète du paysage et de ses perspectives

A l'heure actuelle, les terrains litigieux, vierges de toute construction, offrent une fenêtre paysagère intéressante vers les paysages proches (Ayeneux, Olne,...) et plus lointains (vers les Hautes-Fagnes) et ce, pas uniquement pour les riverains du site.

S'il n'est pas contesté que les terrains sont constructibles, ces perspectives paysagères auraient pu être maintenues dans le cadre d'un projet de construction. Toute personne s'installant dans l'immeuble du requérant aurait même pu

légitimement escompter qu'une autorité normalement soucieuse d'un bon aménagement du territoire aurait veillé à dégager des échappées et des perspectives sur ces paysages à l'occasion de la délivrance du permis.

Or le projet litigieux prévoit notamment l'implantation d'un immeuble à appartements R + 3, au centre du site, fermant totalement ces perspectives et gâchant donc la vue dont jouissent aujourd'hui les habitants des immeubles de la rue Bureau, dont fait partie le requérant.

Pourtant demandée par les riverains et la C.C.A.T.M., aucune diminution de la hauteur de l'immeuble à appartements du lot 23 n'a été imposée par l'autorité communale, hauteur d'ailleurs peu justifiée dans le cadre du projet, la zone 2 dans laquelle cet immeuble s'implante consistant principalement en un lotissement de maisons unifamiliales.

4. Absence d'analyse de l'augmentation du trafic et de la saturation de la mobilité dans le quartier

A l'heure actuelle, le rond-point de la Clef est déjà saturé, ce qui entraîne de réelles difficultés de mobilité sur le réseau qui en découle, et notamment dans la rue Bureau, ayant des conséquences directes sur ses habitants (bruit, inconfort lié aux encombrements, risque d'accidents).

Pourtant, ni l'EIE, ni l'acte attaqué n'abordent cette problématique, alors que le projet ne pourra qu'aggraver la saturation du trafic, par la création de 54 appartements, 21 maisons unifamiliales et d'environ 1.375 m² de surfaces commerciales.

Il n'est donc pas sérieusement contestable que la réalisation immédiate du projet autorisé par l'acte attaqué causerait à la partie requérante un préjudice grave et difficilement réparable, que l'annulation ultérieure de l'acte attaqué ne pourrait réparer.";

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat est rédigé comme suit :

- " La suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat précise par ailleurs que la requête unique doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que le requérant doit établir in concreto dans la requête unique que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des

effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que ce principe emporte les corolaires suivants :

- Il incombe au requérant de prouver la gravité et le caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- La requête unique doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- Le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- Le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête unique, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'il en résulte notamment que la démonstration du préjudice ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales;

Considérant, enfin, qu'un lien de causalité directe doit exister entre l'exécution immédiate de l'acte attaqué et les conséquences redoutées;

Considérant que, comme le font remarquer les parties adverses et intervenante, le requérant n'indique à aucun moment dans sa requête unique la localisation précise de l'appartement dont il est propriétaire et qu'il habite dans la résidence Chambord sise au 14/40 rue Bureau à Fléron;

Considérant que cette information déterminante qui aurait pu et donc dû être fournie dans la requête n'a été donnée que par un écrit de la partie requérante du 9 avril 2013, c'est-à-dire très tardivement par rapport à la requête unique du 30 novembre 2012; qu'elle ne peut être prise en compte à peine de vider les droits de la défense des parties adverses et intervenante;

Considérant, à propos de l'impact de l'implantation de quais de déchargement en arrière zone, à l'arrière des immeubles de la rue Bureau, et notamment de celui dans lequel habite le requérant, que les développements consacrés par le requérant à ce point n'établissent pas un risque de préjudice grave et en tout cas non difficilement réparable;

Considérant que si la zone d'habitat est principalement destinée à la fonction résidentielle, elle est néanmoins une zone multifonctionnelle de sorte qu'elle peut notamment accueillir des commerces, en ce compris leurs accessoires comme une zone de déchargement, sans que le voisinage concerné en soit nécessairement et irrémédiablement dénaturé; que la construction des bâtiments de la zone 1, de même que l'exploitation de commerces dans cette zone ne sont pas en tant que telles autorisées par l'acte attaqué; que si leurs caractéristiques urbanistiques sont arrêtées dans leur principe dans l'acte attaqué, ce sont les permis qui les autoriseront qui devront veiller au bon aménagement des lieux, le cas échéant en imposant des conditions particulières, que cela soit en matière de bruit et de pollution ou encore en vue de limiter la perte d'intimité pour le voisinage;

Considérant que le risque de préjudice invoqué par le requérant du fait de l'implantation d'un quai de déchargement en arrière zone, en ce qu'il vise des craintes de nuisances sonores, de pollution, de perte d'intimité ou de vue, apparaît dès lors hypothétique; que ce préjudice ne pourrait en effet se réaliser avant la mise en oeuvre de l'autorisation d'exploiter les commerces le cas échéant concernés et il est possible qu'il ne se présentera jamais si cette autorisation est assortie de conditions de nature à y obvier; qu'à cet égard, on relèvera également la remarque suivante formulée au sujet de la zone 1 dans le cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques, tel qu'approuvé le 14 septembre 2012 :

" Certaines zones pourront être utilisées à des fins de stockage ou d'entreposage. Elles feront l'objet d'une étude particulière afin de les intégrer dans le cadre bâti. Elles ne peuvent en aucun cas être visibles par le voisinage.";

qu'en outre, dès lors que le requérant n'a pas indiqué dans sa requête la localisation précise de son appartement dans l'immeuble sis rue Bureau 14/40, il n'est pas établi que ce risque de préjudice concerne directement et personnellement le requérant; qu'il n'est en effet pas exclu que l'appartement du requérant n'offre aucune vue directe sur la zone qui accueillera le quai de déchargement, ni même des vues obliques; qu'en tout état de cause, il n'est pas davantage établi que ce risque de préjudice serait difficilement réparable; que déjà dans l'étude d'incidences sur l'environnement, il est fait mention d'une série de mesures à envisager pour limiter les nuisances résultant du quai de déchargement; que, rien n'indique que ces mesures ne pourraient être mises en place aisément suite à la constatation d'un préjudice réel pour les habitants;

Considérant, au sujet de l'impact des gabarits des immeubles du projet sur l'ensoleillement et la clarté de l'immeuble où habite le requérant, que l'acte attaqué arrête dans son principe la localisation précise des immeubles à venir ainsi que leurs gabarits; qu'à la différence du premier grief examiné, ce second risque de préjudice n'apparaît dès lors pas de ce fait incertain;

Considérant que l'absence de localisation précise de l'appartement du requérant dans la résidence Chambord dans sa requête unique a quant à elle une incidence quant à l'appréciation du risque de préjudice tiré d'une perte d'ensoleillement et de clarté due aux gabarits des immeubles à appartements visés par l'acte attaqué; que l'immeuble à appartements du lot 23 sis en zone 2 du projet est situé à l'est-sud-est de l'immeuble qu'occupe le requérant, et ce à une bonne distance; que compte tenu de la course du soleil, une perte d'ensoleillement significative du fait de l'ombre projetée par l'immeuble visé, - qui serait construit conformément au permis de lotir -, apparaît très peu probable et sera même nulle l'après-midi, et ce quelle que soit la façade concernée de l'immeuble qu'occupe le requérant; que, comme l'indique la partie intervenante, la situation de la zone 2 par rapport au bâti existant explique vraisemblablement l'absence d'étude d'ensoleillement y afférente dans l'étude des incidences; que sur ce point, le risque de préjudice allégué par le requérant n'est pas établi;

Considérant que l'étude d'incidences contient une étude d'ensoleillement en ce qui concerne la zone 1 du projet; que, de manière générale, il peut y être constaté ce qui suit :

- Selon la période de l'année et le moment de la journée, le bloc C (voire les blocs A/B aux équinoxes d'automne et de printemps) fait de l'ombre au bâtiment qu'occupe le requérant, mais toutes les façades ne sont pas nécessairement concernées simultanément et la durée est limitée;
- Selon la période de l'année et le moment de la journée, le bâtiment du requérant fait lui-même de l'ombre sur ses propres façades, de sorte qu'il est permis de s'interroger quant à l'impact réel de l'ombre d'un nouveau bâtiment venant s'y superposer;
- Il n'est pas permis d'établir jusqu'à quel étage du bâtiment du requérant porte l'ombre projetée par le volume secondaire du bloc C. Or, comme le souligne la partie intervenante, il n'apparaît pas exclu qu'à certains moments, l'ombre projetée par ce volume secondaire ne concerne pas les étages de l'immeuble du requérant qui le dominant en hauteur;
- Le bâtiment du requérant est situé à une distance du bloc C semblable à celle qui le sépare de l'autre immeuble à appartements le jouxtant (situé côté est). Or, hormis peut-être aux équinoxes du printemps et d'automne, l'impact de l'ombre que projette l'immeuble du requérant sur cet autre immeuble semble globalement assez analogue - quant à la mise dans l'ombre de telle ou telle façade - à celui de l'ombre du bloc C sur lui-même;

Considérant que, sur la base de ces constatations, il apparaît clairement que la localisation précise de l'appartement du requérant est déterminante pour apprécier le caractère personnel du préjudice allégué, puisque toutes les façades de la résidence Chambord ne sont pas concernées simultanément, ni nécessairement de la même façon; qu'à ce titre déjà, le risque de préjudice n'est pas établi à suffisance;

Considérant, en outre, que le requérant n'apporte pas la preuve concrète de ce que la perte d'ensoleillement alléguée du fait du gabarit des immeubles visés par le permis de lotir dépasserait ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle concernée (zone 1), a fortiori dans un quartier au bâti aussi hétérogène que celui concerné en l'espèce; qu'en l'occurrence, le bâtiment du requérant projette déjà sur le bâtiment voisin (situé à l'est) un jeu d'ombres fort proche de celui que devrait projeter le bloc C, de sorte que les ombres projetées par ce dernier n'apparaissent pas particulièrement anormales pour le quartier concerné;

Considérant, quant à la dénaturation complète du paysage et de ses perspectives, que le requérant n'établit pas le caractère personnel du risque ainsi allégué, ni ne démontre que ce préjudice dépasse ce qui est inhérent au caractère constructible des parcelles concernées et, à tout le moins, admissible à ce titre; que, dans l'étude d'incidences, il est notamment relevé, en ce qui concerne l'impact du projet sur le paysage, qu'il "comble un des derniers espaces ouverts au coeur d'un quartier densément urbanisé. Ce quartier se caractérise par la juxtaposition de surfaces commerciales, d'immeubles à appartement, de maisons unifamiliales en alignement mitoyen et à quatre façades,..."; qu'il y est en outre précisé ce qui suit :

" L'analyse du projet a montré qu'une vue paysagère ou fenêtre paysagère en bordure du rond-point de la Clef et de la rue Bureau. Elle est constituée d'un avant-plan, du paysage proprement dit et du paysage global.

Cette fenêtre paysagère de la Clef a déjà subi une perte de valeur par l'urbanisation contemporaine de la rue Bureau, voir les immeubles à appartements imposants qui réduisent le champ de vision, l'avant-plan est particulièrement perturbé par une succession de plans discordants, l'esplanade asphaltée et abords de propriété mal intégrés aux valeurs paysagères,...

La valeur de la fenêtre paysagère n'est dès aujourd'hui pas exceptionnelle.";

qu'enfin, l'étude indique qu'avec l'implantation du projet, "Pour bénéficier des vues lointaines vers le sud-est, il sera indispensable de se trouver au minimum au premier étage des immeubles A, B ou C.";

Considérant que, concernant ce que l'étude des incidences identifie comme une "fenêtre paysagère", seules des vues obliques sont possibles depuis l'immeuble du requérant, ce, selon la façade concernée; que par conséquent, seul l'immeuble du lot 23 sis en zone 2 pourrait éventuellement obstruer ces vues obliques;

qu'à cet égard, il n'est cependant pas démontré que la situation et la hauteur envisagées de ce bâtiment dépasseraient ce qui est admissible en zone d'habitat, qui plus est dans un quartier hétérogène; qu'il n'est par ailleurs pas exclu que le requérant conserve les vues obliques dont il aurait jusqu'alors joui si son appartement est situé à un étage suffisamment élevé; que, de manière générale, l'absence d'indication quant à la localisation précise de l'appartement du requérant ne permet pas d'apprécier la vue dont bénéficiait jusqu'alors le requérant et celle qu'il pourrait avoir du fait de l'implantation des immeubles à appartement visés en zone 2 de sorte qu'en tout état de cause, le caractère personnel du préjudice allégué n'est pas établi;

Considérant, à propos de l'absence d'analyse de l'augmentation du trafic et de la saturation de la mobilité dans le quartier, que, contrairement à ce qu'indique le requérant, l'étude des incidences a bien examiné la question de mobilité; que, si elle a constaté qu'une situation de saturation existait déjà, à certaines heures de la journée, elle a cependant également relevé qu'une série d'alternatives était envisageable en vue de résoudre ce problème; que, de manière générale, le risque de préjudice tiré d'un accroissement du trafic doit être considéré comme hypothétique, dès lors qu'il ne pourra se réaliser avant la mise en oeuvre des permis et autorisations nécessaires à la construction et à l'exploitation des immeubles et activités visés par le permis de lotir et qu'il n'est pas exclu que soient prises d'ici-là des mesures de nature à éviter ce préjudice ou encore que des conditions particulières soient prévues et permettent de le limiter de manière satisfaisante;

Considérant, en particulier en ce qui concerne la circulation sur la rue Bureau, qu'il n'est en tout état de cause pas établi que le projet concerné sera de nature à entraîner une augmentation du trafic qui dépasserait les charges normales découlant du caractère constructible des parcelles concernées; qu'en particulier, il ressort des plans de situation et du cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques, tels qu'approuvés le 14 septembre 2012, que par la rue Bureau, seule une entrée vers le complexe commercial et résidentiel de la zone 1 est autorisée; que la sortie doit nécessairement se faire par la rue Bay-Bonnet, qui comportera elle-même une voirie d'accès; qu'en zone 2, une voirie à créer, qui sera rétrocédée gratuitement à la commune de Fléron, va de l'accès au lotissement via la rue Bay-Bonnet jusqu'à la limite du lot 23; qu'aucune entrée ou sortie n'est autorisée par la rue Bureau; qu'à ce titre, il y a donc en tout cas lieu de constater que le requérant ne démontre pas concrètement le risque de préjudice dont il se prévaut du fait d'un accroissement de la circulation;

Considérant que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi en l'espèce; que par conséquent, 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}.

La requête en intervention introduite par la S.A. SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION est accueillie.

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 six mai deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.