

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.409 du 2 décembre 2014

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 14A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme FEDIMMO,**
ayant élu domicile chez
Me Michel SCHOLASSE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
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,

Vu la requête unique introduite le 26 mars 2012 par la société anonyme (S.A.) IMMOEL en ce qu'elle demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne 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 les requêtes introduites les 20 avril 2012 et 25 mai 2012 par lesquelles la S.A. FEDIMMO et la ville de Liège demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n° 221.031 du 16 octobre 2012, accueillant les requêtes en intervention introduite par la S.A. FEDIMMO et la ville de Liège, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 16 novembre 2012 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 28 novembre 2012 accueillant les requêtes en intervention introduites par la S.A. FEDIMMO et la ville de Liège dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 15 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 novembre 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me T. FRANKIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, Mes M. SCHOLASSE et J. MESS, avocats, comparaisant pour la première partie intervenante, et Me N. 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 du recours se présentent 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. 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 (PRU) du quartier des Guillemins proposé par le conseil communal de la ville de Liège et arrêté par un arrêté du Gouvernement wallon le 24 décembre 2007 publié par mention au Moniteur belge le 31 janvier 2008. Ce PRU 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 le PRU, le projet d'urbanisme 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 (19ème 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 projet 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, selon l'ébauche contenue dans cette étude, 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. n° 43/3 pour le mettre en concordance avec les options urbanistiques arrêtées dans le cadre du PRU 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 les options arrêtées dans le cadre du PRU. 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, l'objectif étant de lui donner 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.

8. 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.

9. 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 connexes 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.

L'arrêt n° 226.729 du 12 mars 2014 décrète le désistement d'instance.

10. 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, qui confirme le permis octroyé le 30 septembre 2011, 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 la première partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité tenant à l'intérêt à agir de la requérante; qu'elle estime que l'exposé de la requérante sur ce point est sommaire, que les droits réels qu'elle posséderait sur l'immeuble sis rue des Vingt-Deux ne sont pas spécifiés, que son siège social n'y est pas établi et enfin que cet immeuble n'est pas situé "en face" du projet litigieux comme elle le prétend, mais à 215 m de celui-ci;

Considérant qu'en annexe à son mémoire en réplique, la requérante fournit des attestations cadastrales et notariales qui démontrent à suffisance les droits réels qu'elle détient sur l'immeuble sis rue des Vingt-Deux, 27 à Liège; que, compte tenu de ce que ce projet d'un gabarit très important sera largement visible depuis l'arrière de cet immeuble, la requérante a intérêt à son recours; que l'exception est rejetée;

Considérant que la première partie intervenante soulève une seconde exception d'irrecevabilité tenant à la capacité pour agir; qu'elle relève, d'une part, qu'il n'y a pas trace dans le dossier de pièces joint à la requête en annulation de la désignation de Marc BEYENS, administrateur délégué de la S.A. BEMA CONSEILS, en tant que représentant permanent pour l'administration de la S.A. IMMOEL, ce qui est, selon elle, contraire à l'article 61, § 2, du Code des sociétés et que, d'autre part, la requérante n'a pas déposé ses statuts, de sorte que le Conseil d'Etat ne peut pas s'assurer :

- que Marc BEYENS est bien le représentant permanent de la S.A. BEMA CONSEILS dans ses fonctions d'administrateur d'IMMOEL,
- et, plus généralement, que la décision d'introduire le recours en annulation a été prise conformément aux statuts de la S.A. IMMOEL;

Considérant qu'en réplique, la requérante expose que la production des statuts ne présente d'importance qu'en vue de vérifier si une délégation statutaire existe pour les actions en justice ou la représentation de la société en procédure; qu'elle fait valoir qu'en l'espèce, l'examen des statuts ne s'impose pas, tous les administrateurs ayant pris unanimement la décision d'agir et que la publication de leurs pouvoirs est rapportée par le Moniteur belge; qu'elle rappelle l'article 522, § 2, du Code des sociétés, selon lequel le conseil d'administration représente la société à l'égard des tiers et en justice, soit en demandant, soit en défendant; que, par ailleurs, elle rappelle l'enseignement de l'arrêt S.A. CARRIERE DE VINALMONT et S.A. IMMOBILIERE DE WANSOULE, n° 209.469 du 2 décembre 2010, suivant lequel "la sanction de l'éventuelle désignation irrégulière du représentant permanent d'une société ne se situe pas au niveau de la capacité de la société à agir en justice, mais porte sur la responsabilité des membres du conseil d'administration de cette société"; qu'enfin, au cas où la première intervenante tenterait d'en faire usage, elle rappelle aussi que les articles 64, 2°, et 178 du Code des sociétés concernent les décisions prises par une assemblée générale mais non celles prises par un conseil d'administration irrégulièrement composé;

Considérant qu'il ressort des statuts, déposés au dossier à la demande de l'auditeur-rapporteur, que la décision d'introduire le présent recours a été prise par les trois personnes qui composent le conseil d'administration de la S.A. IMMOEL;

Considérant qu'en ce qui concerne la qualité de Marc BEYENS en tant que représentant permanent de la S.A. BEMA CONSEILS dans ses fonctions d'administrateur d'IMMOEL, la publication aux annexes du Moniteur belge exigée par l'article 61, § 2, alinéa 2, du Code des sociétés a été effectuée par la S.A. IMMOEL, le 24 février 2012, en même temps que la désignation de deux autres administrateurs; qu'en outre, l'article 11 des statuts de la S.A. IMMOEL prévoit que "lorsqu'une personne morale est nommée administrateur, celle-ci est tenue de désigner [...] un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission [...]" et que "les tiers ne peuvent exiger la justification des pouvoirs, la simple indication de la qualité de représentant permanent de la personne morale étant suffisante"; qu'il résulte de ces éléments que la qualité de représentant permanent de la S.A. BEMA CONSEILS est à suffisance établie dans le chef de Marc BEYENS;

Considérant que la seconde exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante demande que soient joints le présent recours et le recours enrôlé sous A. 202.255(lire : 202.252)/XIII-6045, dirigé contre l'arrêté ministériel du 5 août 2011 relatif aux aménagements de voirie et contre la décision du conseil communal du 30 mai 2011, qu'elle estime connexes;

Considérant que ce dernier recours a été joint au recours enrôlé sous le numéro A. 201.536/XIII-5982 ayant le même objet; que l'arrêt n° 226.729 du 12 mars 2014 a décrété le désistement d'instance pour ces deux affaires; que, par conséquent, en toute hypothèse, la demande de connexité a perdu son objet;

Considérant que la requérante prend un premier moyen, "sous réserve d'une plus ample consultation du dossier administratif lorsque son dépôt sera ordonné", de la violation de l'article 108 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du détournement de procédure, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir et de la violation des principes généraux de bonne administration, de minutie, de légitime confiance et de motivation des actes administratifs et de l'erreur d'appréciation des faits; qu'elle affirme que, par leur comportement antérieur, la ville de Liège et la Région wallonne ont fait naître une attente légitime dans son chef; qu'elle estime qu'en prenant l'acte attaqué, les autorités ont modifié sans motif leur

ligne de conduite et déçu sa confiance légitime; qu'elle se fonde sur quatre éléments :

- la mise en révision du P.C.A. n° 43/3 décidée le 22 avril (lire : février) 2010, alors que ce P.C.A. était récent - 2002 - et que rien ne justifiait sa révision;
- la possibilité envisagée d'emblée d'octroyer des dérogations au P.C.A. en ce qui concerne les voiries, en vue de l'érection de la tour litigieuse;
- l'adoption d'un PRU dérogatoire au P.C.A.;
- la délivrance d'un certificat d'urbanisme à la seule S.A. FEDIMMO, à l'exclusion de la S.N.C.B.;

Considérant qu'en réplique, la requérante cite une liste des pièces du dossier administratif qu'elle n'a pu consulter qu'après avoir déposé sa requête, parmi lesquelles les pièces II.6 et II.9 de la ville de Liège relatives à l'étude de faisabilité, cette consultation l'ayant conduite à déposer un moyen complémentaire; qu'elle signale que dans la procédure concurrente menée par la S.N.C.B.-Holding et enrôlée sous le numéro A. 204.458/XIII-6201, l'auditeur-rapporteur a considéré que les parties adverses s'étaient liées par une étude de faisabilité prévoyant 21 étages pour le projet litigieux, que cette étude de faisabilité faisait partie intégrante du PRU et que le projet n'était donc pas conforme au PRU; qu'elle en déduit qu'il y a bien eu revirement d'attitude au sujet du gabarit du projet litigieux et que le moyen est fondé;

Considérant, sur le premier moyen, au préalable, que la requérante n'expose pas en quoi l'acte attaqué viole l'article 108 de la Constitution et ne démontre ni l'existence d'un détournement de procédure, ni l'incompétence de l'auteur de l'acte; que, sur ces points, le moyen est irrecevable;

Considérant que le principe de légitime confiance est celui en vertu duquel le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite constante de l'autorité ou à des concessions ou des promesses que les pouvoirs publics ont faites dans le cas concret; qu'on n'aperçoit pas en quoi il aurait été violé en l'espèce; qu'à aucun moment, en effet, l'autorité administrative n'a indiqué qu'elle refuserait l'édification du bâtiment projeté; que la mise en révision du P.C.A. n° 43/3 et l'octroi du certificat d'urbanisme n° 2 à la S.N.C.B. sont étrangers à l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que l'aménagement du quartier des Guillemins est le fruit d'une longue évolution ayant abouti au projet d'urbanisme qui sous-tend le PRU, et qui exprime la ligne de conduite finalement retenue par l'autorité administrative; que la réflexion a donc évolué depuis l'adoption du P.C.A. n° 43/3; qu'en vertu de la loi du changement, principe général de droit administratif, rien ne s'oppose à cette

évolution si elle est raisonnablement motivée; que la requérante n'indique pas en quoi la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les développements complémentaires au premier moyen (revirement d'attitude par rapport au PRU) seront examinés ci-après;

Considérant que, sous réserve de cet examen, le premier moyen est pour partie irrecevable et pour partie non fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen, sous la même réserve de consultation du dossier administratif, de la violation des principes généraux de droit administratif de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la contradiction ou de l'erreur de fait dans les motifs et de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 19, § 2, 26, 113, 127 et 284 du CWATUPE, et des articles 54bis, 55 et suivants et 157 du R.C.U.; qu'elle soutient à nouveau que par leur comportement antérieur, les autorités ont fait naître une attente légitime dans son chef, que le permis d'urbanisme ne devait en effet pas être délivré pour un immense bâtiment qui se marie mal aux immeubles voisins, dont le sien, et qu'il ne convenait pas de marquer accord aux modifications de voirie; que, plus particulièrement, elle fait grief à l'acte attaqué de ne répondre aux réclamations que par un simple visa des réclamations produites et de ne reprendre que partiellement l'examen des réclamations opéré par le service de l'urbanisme de la ville de Liège, décevant ainsi la légitime confiance des administrés; qu'elle soutient en outre :

- que l'acte attaqué viole le R.C.U. quant à la hauteur du bâtiment, que le projet a fait l'objet d'une double demande dont la première n'a pas été abandonnée,
- qu'il viole l'article 26 du CWATUPE en ce que les voiries sont modifiées pour un projet de tour dérogeant à la destination principale de la zone et incompatible avec le voisinage,
- qu'il viole le P.C.A. dont la mise en révision partielle ne suspend pas les effets,
- que "le PRU ne permet une élévation de la tour litigieuse qu'à une hauteur maximale de 40 m, étant celle de la gare", après avoir précisé que "la ratio legis du mécanisme dérogatoire invoqué à l'article 127, § 1^{er}, 3^o [lire 8^o] et § 3, du CWATUPE, éclairée par la Cour constitutionnelle en son arrêt n° 137/2006, et par la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, implique qu'aucune dérogation n'est organisée par le CWATUPE au PRU";
- et qu'enfin il viole le certificat d'urbanisme n° 2 en ce qui concerne le positionnement de la tour;

Considérant qu'en réplique, la requérante ajoute les mêmes éléments que ceux ajoutés au premier moyen, et amplifie les éléments déjà avancés dans sa requête;

Considérant, sur le deuxième moyen, au préalable, que la requête ne développe pas en quoi il aurait été porté atteinte à la légitime confiance des administrés; qu'elle n'indique pas non plus en quoi la réponse aux réclamations exprimées durant l'enquête publique est insuffisante; que, dans cette mesure, le moyen est irrecevable;

Considérant qu'il résulte de l'article 127, § 1^{er}, 8^o, et § 3, qu'à certaines conditions, un permis pour des "actes et travaux situés dans un périmètre de remembrement urbain" peut être délivré en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement d'urbanisme ou d'un plan d'alignement; que le PRU a ainsi été conçu par le législateur décentralisé pour permettre des dérogations à tout plan ou règlement, et notamment au P.C.A. et au R.C.U.; que ces dérogations, qui se fondent sur l'article 127, § 3, et non sur les articles 113 et 114 du CWATUPE, sont longuement motivées dans le permis attaqué;

Considérant que la requête ne développe pas suffisamment en quoi le projet n'est pas conforme à la zone d'habitat dans laquelle la parcelle de la S.A. FEDIMMO est inscrite au plan de secteur; qu'elle ne précise en rien pourquoi le projet serait incompatible avec le voisinage;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la requérante, le projet litigieux n'a fait l'objet que d'une demande de permis, dans le cadre de laquelle des plans modifiés ont été introduits à la demande de l'autorité, conformément à l'article 116, § 6, du CWATUPE;

Considérant, quant à la hauteur maximale prévue par le projet d'urbanisme visé par le PRU, qu'il est affirmé, sans plus, que "le PRU ne permet une élévation de la tour litigieuse qu'à une hauteur maximale de 40 m étant celle de la gare";

Considérant qu'il ressort du document intitulé "les perspectives de développement du site des Guillemins en lien avec la gare TGV" de mars 2006 que, concernant l'échelle métropolitaine de l'axe "Gare/Boverie/Médiacité", les émergences dans cet axe seraient de "40 m maximum" (p. 17); que cette option a visiblement évolué dans l'étude de faisabilité de décembre 2006 montrant l'érection d'une tour de 21 étages, outre la pointe, ce qui emporte nécessairement le

dépassement de la hauteur de 40 mètres prévue par le document susvisé de mars 2006;

Considérant que, quoi qu'il en soit, les options retenues dans ces documents sont des considérations de pure réflexion destinées à nourrir le projet d'urbanisme qui sous-tend le PRU; qu'à cet égard, comme l'arrêt n° 225.735 du 6 décembre 2013 l'a déjà jugé, l'arrêté adoptant un PRU ne contient pas et ne peut contenir des prescriptions; qu'il a pour seul objet de déterminer un périmètre, c'est-à-dire un contour d'une zone géographique susceptible de voir se réaliser un "projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics"; que le PRU est distinct du projet d'urbanisme; qu'en effet, l'arrêté d'adoption du PRU ne porte en rien sur le projet d'urbanisme; que celui-ci est seulement la condition qui permet d'adopter un PRU, étant précisé que ledit projet d'urbanisme pourrait être modifié ou adapté par la suite et qu'il doit faire l'objet de permis d'urbanisme ou de permis uniques qui nécessitent une évaluation des incidences sur l'environnement conforme à la réglementation en la matière; que la critique manque en toute hypothèse en droit;

Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de l'article 150bis, § 2, alinéa 6, du CWATUPE, que l'appréciation portée par le collège communal et le fonctionnaire délégué dans le certificat d'urbanisme n° 2 reste valable pendant deux ans "pour les éléments de la demande de permis qui ont fait l'objet du certificat n° 2 et sous réserve de l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, des résultats des enquêtes et autres consultations et du maintien des normes applicables au moment du certificat"; qu'en l'espèce, il ne peut être question de revirement d'attitude du fonctionnaire délégué; qu'en effet, compte tenu des résultats de l'instruction menée sur le projet, l'implantation du projet a été modifiée par rapport au certificat d'urbanisme précisément en vue de réduire les nuisances de la future tour pour les riverains immédiats; que, pour le surplus, le demandeur peut toujours s'écarter du certificat d'urbanisme n° 2 qu'il a obtenu, en sorte qu'il est permis de s'interroger quant à l'intérêt de la requérante à ce moyen;

Considérant que, s'agissant des nouveaux développements au moyen apportés dans le mémoire en réplique, ceux-ci seront examinés ci-après;

Considérant que, sous réserve de cet examen, le deuxième moyen est pour partie irrecevable, pour partie non fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article 108 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 128 et 129 du CWATUPE, du détournement de procédure, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir et de la violation des principes généraux de bonne administration, de minutie, de légitime confiance et de motivation des actes administratifs et de l'erreur d'appréciation des faits; que, dans une première branche, elle relève que le projet impliquait des modifications de voirie mais que le conseil communal de Liège n'a autorisé ces modifications que le 30 janvier 2012, soit, après la délivrance, en première instance, du permis unique par les fonctionnaires technique et délégué le 30 septembre 2011; que, dans une seconde branche, elle affirme que ces travaux de modification de voiries concernant la rue Bovy se réaliseront pour partie sur des terrains appartenant à la S.N.C.B.-Holding, qui s'y oppose; qu'en réplique, elle se réfère à sa requête;

Considérant, sur le troisième moyen, au préalable, que la requête n'expose pas en quoi l'article 108 de la Constitution aurait été violé ni en quoi il y aurait incompétence de l'auteur de l'acte et violation du principe de légitime confiance; que, sur ces points, le moyen est irrecevable;

Considérant, sur la première branche, que la motivation du permis attaqué mentionne qu'il est prévu l'aménagement de l'amorce de la rue Bovy, et non de son prolongement; que la création de cette amorce de voirie a fait l'objet d'une délibération du conseil communal le 30 mai 2011, soit, avant la délivrance du permis unique par les fonctionnaires technique et délégué le 30 septembre 2011;

Considérant qu'il ressort de la délibération du conseil communal du 30 janvier 2012 que la prolongation de la rue Bovy n'est pas liée à une demande de permis d'urbanisme déterminé mais est prévue dans les plans "depuis l'approbation du P.C.A. en 2002 puis du projet de quartier en 2003 et enfin du périmètre de remembrement urbain (PRU) en 2007", que "sa réalisation permettra de délimiter deux nouveaux îlots et [que] grâce à l'accès qu'elle permettra, il sera dès lors possible de construire de nouveaux immeubles tels que prévus dans le PRU"; que la requérante ne démontre pas que parmi ces nouveaux immeubles figure la tour autorisée par le permis attaqué; que, plus précisément, elle ne démontre pas que la tour nécessite le prolongement de la rue Bovy au-delà du tronçon qu'il est prévu d'aménager jusqu'à l'entrée de son futur parking, qui a été autorisé par le conseil communal le 30 janvier 2012 et confirmé par le Ministre; qu'au vu des plans, il apparaît au contraire que ce tronçon et la rue de Fragnée sur laquelle il débouche et vers laquelle sont orientées les futures sorties de secours de la tour, peuvent à eux seuls assurer un accès motorisé à la tour;

Considérant que la décision ministérielle du 7 mai 2012 qui a confirmé la délibération du conseil communal du 30 janvier 2012 reconnaît un chevauchement des emprises de voirie renseignées aux plans relatifs à l'autorisation liée au projet litigieux et aux plans relatifs à la demande formulée par la ville de Liège, mais précise que ce chevauchement permet de visualiser le raccord entre les deux projets et que ladite demande exclut la portion de voirie déjà couverte par l'autorisation délivrée le 5 août 2011; que, quoique postérieur au permis attaqué, cet acte contient des explications qui confirment l'examen ci-avant;

Considérant, au demeurant, que la ville de Liège signale qu'un permis a été accordé le 19 juillet 2012 par le fonctionnaire délégué à la SOCIETE DE DEVELOPPEMENT DE LIEGE-GUILLEMIN (S.D.L.G.) pour réaliser divers travaux d'aménagement de voiries, dont le prolongement de la rue Bovy jusqu'à la rue de Sclessin et que ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que seule la S.A. S.N.C.B.-Holding aurait intérêt à se plaindre d'un empiètement sur ses propriétés; qu'au demeurant, cette dernière n'a formulé aucune plainte; que la seconde branche est irrecevable;

Considérant, par conséquent, que le troisième moyen est pour partie irrecevable pour partie non fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation de l'article 108 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des principes généraux de bonne administration, de minutie, de motivation des actes administratifs et de l'erreur d'appréciation des faits; qu'elle reproche à la partie adverse de n'avoir jamais considéré les alternatives judicieuses au projet : ni, en premier lieu, la réhabilitation du bâtiment des finances en forme de croix construit par l'architecte Georges DEDOYARD, qui posséderait une valeur architecturale exemplative d'un courant moderniste international, ni, en second lieu, le projet concurrent de la S.N.C.B. situé le long des voies de chemin de fer, rue du Plan incliné; qu'en réplique, elle se réfère à sa requête;

Considérant, sur le quatrième moyen, que la requérante n'expose pas en quoi l'article 108 de la Constitution aurait été violé; que, sur ce point, le moyen est irrecevable;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la requérante, des alternatives, y compris celles qu'elle a proposées, ont été analysées en profondeur, tant dans l'étude d'incidences (en partie V), que dans la décision du 30 septembre 2011 (pp. 85 à 88) et dans l'acte attaqué (p. 24 et p. 25); que, pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité quant à l'opportunité du projet qu'elle a finalement retenu; qu'il ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation, qui n'est ni alléguée ni démontrée en l'espèce;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante développe dans le cadre des premier et deuxième moyens des griefs complémentaires qu'elle n'aurait aperçus que lors de la consultation du dossier administratif déposé dans le cadre du recours au Conseil d'Etat; qu'elle formule ces griefs comme étant un moyen pris du principe général de motivation adéquate, de l'absence et de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du périmètre de remembrement urbain dit "quartier des Guillemins" du 24 décembre 2007; qu'elle soutient que le permis litigieux "déroge", sans motivation substantielle et adéquate, au PRU en ce qu'il autorise une tour de 27 étages alors que le PRU aurait prévu une tour ne dépassant pas 21 étages; qu'elle reprend ici un des griefs énoncés dans le recours introduit par la S.N.C.B.-Holding sous le numéro A. 204.458/XIII-6201 contre le même acte attaqué;

Considérant que, dans son dernier mémoire, pour justifier la recevabilité de sa critique *ratione temporis*, la requérante fait valoir que sans avoir pris connaissance de l'étude de faisabilité (pièce "II.9" [lire : II.6]), "contraire aux prescriptions littérales dudit PRU [sic]", il n'était pas possible d'établir que les autorités compétentes étaient liées par la hauteur de 21 étages "qui découle justement de cette pièce"; qu'elle estime que sa critique relative à la hauteur de la tour non conforme au PRU "figurait bien - peut-être de manière non développée - à ses écrits de procédure", et donc même s'il n'était pas précisé que l'élévation maximale devait s'arrêter au 21^{ème} niveau de la tour; qu'elle soutient, par ailleurs, que la formulation de cette critique n'a pas atteint le respect du contradictoire, les autres parties "ayant pu comprendre et argumenter de manière substantielle quant auxdits développements et à ce moyen"; qu'enfin, elle souligne de manière générale "que la compétence des autorités administratives touche aussi à l'ordre public" et qu'en l'espèce, la partie adverse a délivré le permis "au mépris des conditions dans lesquelles il doit exercer sa compétence *ratione materiae*"; qu'en effet, selon elle, le Ministre "s'arroge illégalement, à l'estime de la requérante, la prérogative de [...] se prononcer unilatéralement sur la valeur juridique, les prescriptions et finalement tout

le contenu du PRU, alors qu'il n'en a pas le pouvoir, [...] et d'y déroger radicalement, alors que rien dans le CWATUPE ne l'y autorise";

Considérant que le grief consistant à soutenir que le projet viole le PRU en ce qu'il dépasse les 21 niveaux maximum prescrits par celui-ci, doit s'analyser comme un nouveau moyen, que la requérante était en mesure de le développer au stade de la requête unique, comme l'avait fait la S.N.C.B.-Holding dans le recours précité; que l'étude de faisabilité sur laquelle elle se fonde est un document public que la requérante aurait pu connaître dans le cadre des enquêtes publiques portées à la connaissance de tous;

Considérant, par ailleurs, que, dans les développements du deuxième moyen contenus dans la requête, il n'est affirmé que sommairement que "le PRU ne permet une élévation de la tour litigieuse qu'à une hauteur maximale de 40 m étant celle de la gare"; que ce reproche y est formulé de manière trop superficielle pour que l'on puisse admettre que le mémoire en réplique y apporte "des explications supplémentaires sur ce que la requête exposait déjà", ce qui est l'objet normal de ce mémoire; que, s'agissant du premier moyen, il ne contenait que le développement suivant, sans autre explication : "au demeurant, l'article 127 du CWATUPE ne permet pas la dérogation au PRU lui-même, mais bien à ce dernier de déroger aux plans d'aménagement anciens et dépassés";

Considérant que, contrairement à ce que soutient la requérante dans son dernier mémoire, ce moyen ne touche pas à la compétence de l'auteur de l'acte; que le Ministre était bien compétent pour octroyer le permis unique; qu'un vice éventuel dans la motivation relative à la valeur juridique du PRU ne peut être assimilé à un vice touchant à la compétence de l'auteur de l'acte; qu'il en résulte que, ce nouveau moyen n'étant pas d'ordre public, il est tardif et dès lors irrecevable;

Considérant, au demeurant, que la démonstration que tente de développer la requérante quant au bien fondé de ce moyen nouveau, a été contredite dans l'arrêt n° 225.735 du 6 décembre 2013, rappelé ci-dessus, lequel a souligné que le seul objet du PRU est de déterminer un périmètre, que le PRU, qui ne peut contenir des prescriptions, est distinct du projet d'urbanisme, celui-ci étant seulement la condition qui permet d'adopter un PRU, et que ledit projet d'urbanisme peut être modifié ou adapté par la suite dans le cadre de la délivrance de permis d'urbanisme ou de permis uniques;

Considérant que la critique manque en toute hypothèse en droit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le deux décembre deux mille quatorze par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.