

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIEGEANT EN REFERE

A R R E T

n° 237.438 du 22 février 2017

A. 220.323/XIII-7795

En cause : **MEYER** Anne-Marie,
 ayant élu domicile chez
 M^e Raphaël LEBRUN, avocat,
 Centre 18
 4890 Thimister,

contre :

1. **la Ville de Malmedy,**
2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
 avenue de Tervueren 34/27
 1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
DEGE.IN,
ayant élu domicile chez
M^e Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 21 septembre 2016, Anne-Marie MEYER demande, d'une part, la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme octroyé le 14 juillet 2016 à la société anonyme (S.A.) DEGE.IN par le collège communal de Malmedy, pour la construction d'un ensemble commercial sur un bien situé avenue Monbijou, cadastré 1^{ère} division, section B, n^{os} 425z2 et 425t2 et d'autre part, l'annulation de l'acte attaqué précité.

II. Procédure

Par une requête introduite le 11 octobre 2016, la S.A. DEGE.IN, demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses ont été déposés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'Etat, a rédigé un rapport 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;

Par une ordonnance du 13 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 11 janvier 2017 à 10 heures.

M. Michel PAQUES, conseiller d'Etat, a fait son rapport.

M^e Raphaël LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Natacha DIERCKX, loco Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et M^e Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 4 septembre 2015, la S.A. DEGE.IN introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la ville de Malmedy relative à un bien situé avenue Monbijou, cadastré 1^{ère} division, section B, parcelles n^{os} 425z2 et 425t2, pour la construction d'un ensemble commercial.

2. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Malmedy - Saint-Vith du 19 novembre 1979.

3. Du 19 novembre au 3 décembre 2015, une enquête publique se déroule. A cette occasion, deux réclamations sont introduites, dont celle de la partie requérante.

4. Le 23 novembre 2015, le service régional incendie émet un avis favorable conditionnel pour les bâtiments n° 1 à 4 du projet litigieux.

5. Le 24 novembre 2015, le service régional incendie émet un avis défavorable pour les bâtiments n° 5 et 6.

Le même jour, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 25 novembre 2015, la société wallonne des eaux (S.W.E.) émet un avis favorable.

7. Le 7 décembre 2015, le service provincial "infrastructures" émet un avis favorable conditionnel (un chemin public traverserait la parcelle 425z2).

8. Le 10 décembre 2015, la direction des déplacements doux et des partenariats communaux (DGO1) émet un avis défavorable.

9. Le 18 décembre 2015, la direction des routes de Verviers (DGO1) émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 8 janvier 2016, la société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B) émet un avis défavorable.

11. Le 15 février 2016, le service régional incendie émet un avis favorable conditionnel sur les bâtiments n° 5 et 6.

12. Le 24 février 2016, le service provincial "infrastructures" émet un avis favorable conditionnel, lequel annule et remplace l'avis du 7 décembre 2015.

13. Le 29 février 2016, la cellule RAVeL (DGO4) émet un avis réservé.

14. Le 14 mars 2016, la direction des déplacements doux et des partenariats communaux (DGO1) émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 16 mars 2016, le demandeur de permis dépose des plans modificatifs.

16. Le 23 mars 2016, la S.N.C.B. émet un avis favorable.

17. Le 4 avril 2016, le service régional incendie confirme ses avis antérieurs.

18. Le 5 avril 2016, le service provincial "infrastructures" confirme l'avis favorable conditionnel du 24 février 2016.

19. Le 8 avril 2016, la cellule RAVeL (DGO4) émet un avis favorable.

20. Le 15 avril 2016, le service technique provincial émet un avis favorable conditionnel.

21. Le 22 avril 2016, la direction des routes de Verviers (DGO1) émet un avis favorable conditionnel.

22. Le 26 avril 2016, la direction des déplacements doux et des partenariats communaux (DGO1) émet un avis favorable conditionnel.

23. Le 17 mai 2016, la S.A. DEGE.IN dépose des plans modificatifs.

24. Le 27 mai 2016, le collège communal de la ville de Malmedy émet un avis favorable conditionnel.

25. Le 29 juin 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

26. Le 14 juillet 2016, le collège communal accorde le permis d'urbanisme sollicité en l'assortissant de conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La S.A. DEGE.IN a introduit le 11 octobre 2016 une requête en intervention. Celle-ci est recevable.

V. Conditions de la suspension

L'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

§ 2. La requête en suspension ou en mesures provisoires contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête [...]"

VI. La condition de moyen sérieux

VI.1. Le premier moyen

A. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 19, 26 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Un plan tiré du site du service public de Wallonie (S.P.W.) révèle que le projet s'implante entièrement en zone d'habitat au plan de secteur. Le projet litigieux ne comporte pas d'habitation, mais vise la construction d'un complexe commercial de plus de 400 m². Le projet est contraire à la zone d'habitat au sens de l'article 26 du CWATUPE, laquelle ne peut recevoir de commerces que de manière accessoire et pour autant que sa destination principale ne soit pas mise en péril et que le projet soit compatible avec le voisinage.

Il fallait donc soit une modification préalable du plan de secteur soit que le gouvernement ou son délégué autorise la dérogation. Dans ce second cas, la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel.

En l'espèce, aucune dérogation n'a été accordée et aucune mesure particulière de publicité n'a été prise. Le permis a donc été accordé en violation des

dispositions visées au moyen, tant du fait du non-respect de la procédure, que par l'absence d'une motivation adéquate et suffisante de la dérogation accordée.

B. Examen du moyen prima facie

L'article 26 du CWATUPE dispose comme suit :

" De la zone d'habitat.

La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socio-culturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics".

Il ressort de l'article 26 du CWATUPE que des activités commerciales peuvent être autorisées en zone d'habitat, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'elles soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions distinctes et cumulatives. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle en ce que le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose l'examen de l'insertion du projet dans son voisinage, compte tenu de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o".

La faculté de déroger ou de s'écarter d'un plan d'aménagement n'est pas purement discrétionnaire. Pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle. La dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas

respecter la prescription du plan d'aménagement dans un cas particulier où la dérogation est permise. En ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. Le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme.

En l'espèce, l'acte attaqué contient une motivation dans laquelle l'administration vise l'article 26 du CWATUPE.

Il est ensuite précisé que la compatibilité avec le voisinage est assurée, notamment par l'éloignement des bâtiments commerciaux par rapport aux habitations voisines (27 mètres entre l'habitation la plus proche et les bâtiments du projet), que les espaces de parkings assurent une transition vers les zones d'habitations, que ces zones sont végétalisées (haies + hautes tiges), que des zones perméables sont aménagées, que le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif au niveau de son accessibilité et de ses incidences sur la mobilité, qu'il dispose d'une excellente accessibilité (notamment en transports en communs, modes doux et véhicules automobiles) et que les entrées et sorties du site permettront de limiter et d'optimiser le charroi, que la voirie d'accès est suffisamment large et équipée pour accueillir le charroi supplémentaire (lourd et léger) généré par le projet sans compromettre une utilisation aisée de celle-ci par les riverains, que l'espace réservé aux zones de livraisons est suffisamment identifié et séparé des fonctions résidentielles proches.

L'auteur de l'acte attaqué constate aussi que la zone d'habitat s'étend bien au-delà du site visé par la demande de permis d'urbanisme, qu'elle englobe notamment le centre-ville de Malmedy et les lotissements alentours, où le logement est largement représenté, que le centre-ville de Malmedy comporte également plusieurs commerces et services de proximité, que le projet ne se situe par ailleurs pas en bordure de la zone d'habitat, si bien qu'il ne pourrait avoir de conséquence néfaste sur d'autres zones du plan de secteur et qu'il n'est donc pas de nature à mettre en péril la destination principale de la zone, enfin, que, outre l'habitat déjà fortement présent aux alentours du projet, l'habitat pourrait encore se développer sur un certain nombre de terrains aux alentours du projet.

La partie requérante ne démontre pas que le projet commercial litigieux ne respecte pas les deux conditions énoncées à l'article 26 du CWATUPE. Elle ne critique pas la motivation formelle de l'acte attaqué sur ce point, ni ne soutient qu'il procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation.

Partant, il n'est pas établi qu'une dérogation à l'article 26 du CWATUPE devait être sollicitée dans le respect des procédures applicables conformément à l'article 114 du CWATUPE.

Le premier moyen n'est pas sérieux.

VI.2. Le deuxième moyen

A. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation des "articles 109 alinéa 2 du décret du 30/04/2009 modifiant le CWATUP, 74 § 3, 2° (ou 162 du CWATUP) et 54, § 4 alinéa 2 du CWATUP tel qu'applicable de 1984 à 2001 et consécutivement de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE".

Si l'auteur de projet et la ville de Malmedy ont considéré que le projet ne se situait pas dans le périmètre d'un permis de lotir, l'avis du 29 juin 2016 du fonctionnaire délégué comporte une contradiction sur ce point. Le lotissement "Denis Walter" du 9 mai 1968 est encore en vigueur et concerne le projet commercial contesté. Ce permis de lotir étant antérieur à l'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009 "modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques", il est soumis, conformément à l'article 109 du décret précité, à la péremption selon les dispositions légales applicables avant son entrée en vigueur. Ce lotissement prévoit la construction de maisons d'habitation 4 façades uniquement, de dimensions et de hauteurs limitées en vue de respecter le contexte bâti. Le permis de lotir n'est pas périmé dès lors qu'au moins un tiers des parcelles ont été construites, puis vendues conformément à l'article 74, § 3, 2°, du Code. En toute hypothèse, ni le collège communal, ni le fonctionnaire délégué n'ont jamais officiellement constaté la péremption en application de l'article 54, § 4, du Code.

A l'occasion d'un précédent projet de 2012, l'auteur de projet et la commune reconnaissaient l'existence du permis de lotir et entendaient y déroger, alors qu'ils font maintenant fi de son existence. Les dérogations tacites que le projet induit par rapport aux prescriptions du permis de lotir ne sont pas de simples adaptations à ce permis, mais bien des changements fondamentaux qui dénatureront les lieux et le contexte bâti. La demande de permis d'urbanisme méconnaît tacitement les articles 113 et 114 du Code.

Dans ses décisions des 8 avril 2011 et 4 mai 2012, la Région wallonne avait constaté que le projet s'écarterait totalement des options urbanistique et architecturale du lotissement et qu'il nécessitait donc une modification du permis de lotir, et non simplement des dérogations.

La première partie adverse fait état, dans l'acte attaqué, de l'existence de permis de lotir de 1957 et de 1961 périmés par l'effet de l'article 162 du Code. Elle ne dit mot du permis de lotir du 9 mai 1968. La première partie adverse se méprend dans l'application de l'article 162 précité en prenant comme date de début des travaux le 1^{er} octobre 1970 au plus tard, alors qu'il s'agit plutôt du 1^{er} octobre 1973. Le projet litigieux emporte la remise en cause des objectifs du permis de lotir de 1968, lequel a fait l'objet d'une exécution partielle. Les dérogations portent atteinte au contexte bâti en termes de destination de la zone et de destination générale du permis de lotir, de hauteur sous corniche (hauteur maximale de 6 mètres dans le permis de lotir alors que le projet prévoit des hauteurs largement supérieures) et de construction en arrière zone, laquelle donnerait directement sur son jardin.

B. Thèse de la partie intervenante sur la recevabilité du moyen

La partie intervenante conteste la recevabilité du moyen en faisant valoir que la partie requérante vise la violation de l'article 109, alinéa 2, du décret du 30 avril 2009, sans indiquer de manière suffisamment claire la manière dont cette règle aurait été méconnue par l'auteur de l'acte attaqué. La partie requérante ne fait état d'aucune modification du permis de lotir du 9 mai 1968 en application de cette disposition. Le moyen vise une disposition qui n'est pas applicable en l'espèce. Il est imprécis. L'article 109, précité, n'a pas modifié l'article 74, § 3, 2^o, ancien, du CWATUPE, ni l'article 54, § 4, alinéa 2, ancien du CWATUPE, ni l'article 162 du CWATUPE.

C. Examen de la recevabilité du moyen prima facie

L'article 109, alinéa 2, du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, visé au moyen, dispose comme suit :

- " Sans préjudice de l'alinéa 1^{er}, toute modification d'un permis de lotir non périmé octroyé sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, dont l'accusé de réception est postérieur à l'entrée en vigueur de dispositions relatives au permis d'urbanisation, est instruite sur la base des dispositions relatives à l'instruction de la demande de modification du permis d'urbanisation. Dès que la construction autorisée sur la base du permis

d'urbanisation octroyé fait l'objet de la déclaration visé à l'article 139 certifiant que les travaux sont réalisés et sont conformes au permis délivré, il est fait application de l'article 92, alinéa 2".

La partie requérante vise, en réalité, l'alinéa 1^{er} de l'article 109 précité, dont une des phrases est reproduite en page 6 de la requête unique, qui dispose comme suit :

" [...] Tout permis d'urbanisme, de lotir ou de modification du permis de lotir octroyés, le cas échéant, se périme sur la base des dispositions d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret. [...]".

La circonstance que la partie requérante a fait erronément référence à l'alinéa 2 de l'article dont la violation est alléguée n'a pas eu pour conséquence d'induire en erreur les autres parties à la cause. Elles ont pu faire valoir leurs arguments en réponse dans le respect des droits de la défense.

En conclusion, le deuxième moyen est recevable et doit être interprété comme pris de la violation de l'article 109, alinéa 1^{er}, du décret du 30 avril 2009 "modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques", des articles 74, § 3, 2°, et 54, § 4, alinéa 2, du Code wallon, applicables de 1984 à 2001, ainsi que des articles 113 et 114 du même Code, applicables aujourd'hui.

D. Examen du moyen quant au fond prima facie

L'acte attaqué énonce :

- que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement non périmé, que deux anciennes autorisations de lotir sont répertoriées sur le bien (respectivement du 8 mai 1957 et du 6 décembre 1961) mais que, par l'effet de l'article 162 du CWATUP, celles-ci ne sont toutefois plus valables à ce jour dès lors qu'elles n'ont pas fait l'objet d'un accord spécial et qu'elles n'ont pas été mises en œuvre avant le 1^{er} octobre 1970;
- que le projet ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir n° 63049-LTS-0035-00 du 9/05/1968 et relatifs aux parcelles cadastrées section B, n° 425x2, 420g, 417a, 418b, 418c, 425y2, 420r, 425w2, 418r, 418x, 418y, 418g, 418h, 418w et 418v;
- que, en 2012 un permis unique a été refusé sur recours, le 4 mai, pour un projet commercial qui se situait, à la fois sur les parcelles actuelles et - en partie - dans le lotissement voisin;
- que le projet actuel est entièrement situé en dehors du lotissement et a été conçu en

tenant compte des motivations du refus en degré de recours.

L'auteur de l'acte attaqué observe que le lotissement "Denis Walter" du 9 mai 1968 est "non périmé" en manière telle que les critiques de légalité formulées par la partie requérante, prises de l'application irrégulière de l'article 162 du CWATUPE manquent en fait.

La partie requérante qui a la charge de la preuve n'établit pas que le projet litigieux est implanté en tout ou en partie dans le périmètre du lotissement du 9 mai 1968. Au contraire, les coupes (échelles 1/1.250 et 1/500) du plan de lotissement du 9 mai 1968, comparées aux plans d'implantation du projet litigieux, semblent confirmer que le projet est situé en dehors du lotissement concerné.

Partant, il n'est pas établi que le projet autorisé par l'acte attaqué emporte une dérogation aux prescriptions du lotissement du 9 mai 1968. Il n'y avait donc pas lieu de faire application des articles 113 et 114 du CWATUPE.

Dans son avis du 29 juin 2016, le fonctionnaire délégué expose que le bien est situé en partie dans le périmètre d'un lotissement non périmé et que le projet initial, s'implantait partiellement dans le périmètre d'un lotissement autorisé et non périmé, que le refus initial reposait principalement sur la dénaturation dudit permis de lotir en raison du nombre et du contenu des dérogations demandées, mais que le projet actuel s'implante entièrement en dehors du lotissement. Il s'ensuit que la première mention selon laquelle le projet litigieux est "situé en partie dans le périmètre d'un lotissement non périmé" est clairement contredite par les développements de l'avis et consiste en une simple erreur matérielle, qui a été sans incidence sur l'appréciation en fait à laquelle l'auteur de l'acte attaqué a procédé.

Enfin, la partie requérante ne conteste pas l'appréciation émise en fait et en droit par l'auteur de l'acte attaqué en ce qui concerne les lotissements du 8 mai 1957 et du 6 décembre 1961. Elle ne tire dans la requête aucune conséquence relative à ces permis. Les considérations faites à ce sujet à l'audience sont tardives et irrecevables.

Le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VI.3. Le troisième moyen

A. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 5, 18, 20, 22 et 75 du décret relatif à la gestion des sols du 5 décembre 2008, de son annexe 3 et du principe de bonne administration.

Un garage-atelier de réparation de camions, ainsi qu'une centrale à béton ont existé sur les parcelles faisant l'objet de la demande de permis, une usine de béton y a également été exploitée. Ces activités figurent à l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008, visée au moyen, ce qui implique que l'intervenante fasse part du risque de migration de la pollution en application de l'article 5, alinéa 2, du même décret et que la première partie adverse impose au propriétaire des contrôles des pollutions dans le sol par une firme agréée, conformément aux articles 18, 20 et 22 du décret précité.

La requérante dénonce des infractions au sens de l'article 75 du décret. Il en résulte également la violation des principes de bonne administration : une administration informée d'un risque de pollution du sol avéré ne peut ignorer les obligations précitées. Le décret du 5 décembre 2008 touche à l'ordre public, puisqu'il a pour objet de prévenir et de mettre fin à des pollutions du sol.

B. Examen du troisième moyen prima facie

L'article 5 du décret du 5 décembre 2008 "relatif à la gestion des sols" dispose comme suit :

- " L'exploitant au sens de l'article D.94, 6° du Livre I^{er} du Code de l'Environnement et celui qui a la garde d'un terrain dans lequel se trouvent soit des pollutions dont la concentration excède les critères fixés aux articles 47 à 49, soit des déchets abandonnés, sont tenus, s'ils sont informés de la présence de ces polluants, d'en aviser sans délai le fonctionnaire chargé de la surveillance, ainsi que le collège communal de la ou des commune(s) concernée(s).

Il lui est également fait obligation de notifier au fonctionnaire chargé de la surveillance, ainsi qu'au propriétaire et à la (les) commune(s) concernée(s), sitôt qu'il en est informé, tout risque de migration de la pollution hors du terrain".

Les articles 18 et suivants du même décret identifient les éléments générateurs et les titulaires des obligations qui y sont énoncées. Ces dispositions sont entrées en vigueur le 6 juin 2009, sauf l'article 21. L'annexe 3 du décret précité contient la liste des installations et activités visées à l'article 21. L'article 75 énonce les actes et omissions constitutives d'une infraction de deuxième catégorie.

En l'espèce, la partie requérante qui a la charge de la preuve n'apporte aucun élément qui permette de conclure que le sol des parcelles visées par le projet litigieux serait pollué et présenterait un risque de migration de la pollution hors de ces parcelles. En outre, les dossiers administratifs ne contiennent aucune indication en ce sens. Au contraire, le dossier de demande de permis faisait déjà apparaître que le site visé "est aujourd'hui vierge de toute construction" et que des surfaces commerciales y étaient implantées jusqu'à leur démolition en 2009-2010 ou encore qu'"étaient construits de longue date des immeubles commerciaux" sur le terrain concerné, ce que la partie requérante n'a pas contesté dans sa réclamation du 27 novembre 2015, mais qu'elle a, au contraire, confirmé en relevant que "par le passé, des commerces existaient à l'endroit, tous ceux-ci étaient des bâtiments de taille réduite et construits comme des habitations dans leur aspect extérieur à l'exception d'un hangar se trouvant en fond de parcelle par rapport à l'avenue Monbijou".

Quand bien même il serait établi que les parcelles concernées auraient, comme le soutient dorénavant la partie requérante, accueilli par le passé un garage-atelier de réparation de camions, une centrale à béton et une usine de béton et que, en outre, ces installations seraient reprises sous les rubriques 80 et 133 de l'annexe 3 du décret du 5 décembre 2008, encore n'en découlerait-il aucun effet juridique dès lors que l'article 21 du même décret, auxquelles ses rubriques s'attachent, n'est pas entré en vigueur au jour de l'adoption de l'acte attaqué. En outre la partie requérante ne montre pas que des valeurs seuils seraient dépassées.

Partant, il n'est pas démontré que l'acte attaqué serait irrégulier au regard des obligations du décret du 5 décembre 2008 visé au moyen.

La partie requérante n'indique pas comment les pollutions qu'elle suspecte pourraient migrer vers son fonds à l'occasion de la réalisation du projet.

La preuve de la méconnaissance des principes généraux de bonne administration n'est pas non plus rapportée.

Le troisième moyen n'est pas sérieux.

VI.4. Le quatrième moyen

A. Thèse de la partie requérante

Le quatrième moyen est pris de la violation de "l'article 14 § 1^{er}, de la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables".

Des évacuations d'eau dans le ruisseau la Warchenne sont prévues. La Région wallonne en faisait un préalable à l'octroi d'un permis, le projet autorisé n'a pas obtenu d'autorisation du collège provincial pour travaux projetés à un cours d'eau de deuxième ou de troisième catégorie en application de l'article 14, § 1^{er}, de la loi du 28 décembre 1967 visée au moyen.

B. Examen du quatrième moyen prima facie

L'article 10, § 1^{er}, 2°, de la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables dispose comme suit :

" Au sens de la présente loi, on entend par : [...]

2. Travaux extraordinaires de modification : tous autres travaux modifiant le lit ou le tracé du lit ou les ouvrages d'art y établis qui, sans nuire à l'écoulement des eaux, ne visent pas à améliorer celui-ci".

L'article 14, § 1^{er}, de cette loi précise que les particuliers ne peuvent exécuter des travaux extraordinaires de modification aux cours d'eau non navigables qu'après autorisation du collège provincial, s'agissant des cours d'eau des deuxième et troisième catégories.

En vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un permis délivré en application de la police de l'aménagement du territoire, doit s'apprécier par rapport à cette dernière et son auteur ne peut fonder sa décision sur des considérations relevant d'une autre police. L'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme doit tenir compte, dans son appréciation, des impacts de la construction autorisée sur l'environnement.

En l'espèce, compte tenu de l'indépendance des polices des cours d'eau et de l'urbanisme, la partie adverse ne devait pas conditionner la délivrance du permis d'urbanisme à l'éventuelle obtention préalable de l'autorisation du collège provincial de la province de Liège, en application de l'article 14, § 1^{er}, de la loi précitée du 28 décembre 1967. La critique de légalité n'est donc pas sérieuse.

En outre, l'acte attaqué reproduit l'avis du 29 juin 2016 du fonctionnaire délégué où la présence de la Warchenne à proximité du projet litigieux est prise en compte et où il est constaté que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines.

Le quatrième moyen n'est pas sérieux.

VI.5. Le cinquième moyen

A. Thèse de la partie requérante

Le cinquième moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contrariété de motifs, de la méconnaissance des droits de la défense et de l'excès de pouvoir.

L'affirmation par l'auteur de l'acte attaqué que le permis de lotir du 9 mai 1968 est périmé est erronée et procède d'une erreur manifeste d'appréciation. L'acte attaqué méconnaît la zone du plan de secteur concernée et ne respecte pas la procédure de dérogation. Aucune explication n'est fournie sur le caractère exceptionnel des dérogations octroyées. Est critiquée la mention dans l'acte attaqué selon laquelle les parcelles litigieuses ne sont pas concernées par la zone d'aléa d'inondation alors que trois cours d'eau se trouvent à proximité, que les parcelles sont marécageuses, qu'une inondation a eu lieu à proximité le 6 juin 2016 et que l'avenue Monbijou est située en zone d'aléa faible d'inondation. La motivation de l'acte attaqué est inadéquate pour les raisons précitées.

B. Examen du cinquième moyen prima facie

En vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, il résulte de l'examen des premier, deuxième et troisième moyens que la partie requérante soutient à tort, d'abord, que l'auteur de l'acte attaqué a considéré comme périmé le permis de lotir du 9 mai 1968, ensuite, que le projet litigieux est incompatible avec la zone d'habitat dans laquelle il s'inscrit et, enfin, que des dérogations au plan de secteur et au permis de lotissement auraient été requises. Il en résulte que la motivation de l'acte attaqué n'est pas critiquable sous ces angles.

L'auteur de l'acte attaqué se préoccupe de l'aléa d'inondation. Il constate que le projet se situe en partie dans une zone inondable de type faible, que des réclamations portent sur l'implantation du bâtiment n° 5 en zone d'aléa d'inondation faible. Il répond que la différence de niveau du bâtiment et du lit de la Warchenne et le

retrait important par rapport à la Warchenne permettent une construction classique, sans modes constructifs particuliers liés à une implantation en zone inondable, que le risque d'inondations sur une petite partie de la parcelle est réduit et exceptionnel, ce qui est un aléa faible, qu'il s'agit principalement d'une influence de débordements de la Warchenne, que les conséquences en resteraient limitées en ce qu'un large recul est maintenu vis-à-vis du cours d'eau, que les zones de parkings seront perméables et permettront, comme les zones de plantations une absorption suffisante des éventuelles eaux stagnantes.

Il ressort de ce qui précède que c'est donc aussi à tort que la partie requérante soutient que l'auteur de l'acte attaqué aurait considéré que le projet n'est pas concerné par la zone d'aléa d'inondation. La motivation en question semble adéquate au sens de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991, visée au moyen. Il n'est pas démontré d'erreur manifeste d'appréciation.

A titre subsidiaire, le moyen manque en droit en ce qu'il est pris de la méconnaissance des droits de la défense puisque ce principe ne s'applique que dans le cadre de sanctions.

Le cinquième moyen n'est pas sérieux.

En conclusion aucun moyen de la requête n'est susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte attaqué. La condition de moyen sérieux n'est donc pas remplie.

VII. La condition d'urgence

La condition de moyen sérieux n'étant pas remplie, il n'est pas nécessaire d'examiner la condition d'urgence.

Une des conditions pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie. Il y a lieu de rejeter la demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ETAT DECIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. DEGE.IN 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^{ème} chambre
siégeant en référé, le vingt-deux février deux mille dix-sept par :

Michel PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Michel PAQUES.