

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 256.216 du 4 avril 2023

A. 237.311/XIII-9790

En cause :

1. la société anonyme DANAOS,
2. TROISFONTAINES Pierre,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Pierre PICHAULT et
Benjamin WALPOT, avocats,
rue Louvrex 55 - 57
4000 Liège,

contre :

1. la ville de Liège, représentée par
son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Audrey ZIANS, avocats,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège,
2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée LIFT AU LOFT,
ayant élu domicile chez
M^e Sophie TURINE, avocat,
clos des Essarts 2
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 24 septembre 2022, la société anonyme (SA) Danaos et Pierre Troisfontaines demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 22 juillet 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Liège délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Lift au Loft un permis d'urbanisme ayant pour objet la réaffectation et la transformation

de bâtiments industriels en logements, bureaux, commerces, centre culturel et parking sur des parcelles sises rue de Visé n^{os} 138, 140 et 142 à Jupille (Liège) et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 20 octobre 2022, la SRL Lift au Loft a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 27 février 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 mars 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Benjamin Walpot, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Audrey Zians avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Sophie Turine, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 16 décembre 2020, la société Lift au Loft introduit, auprès des services de la ville de Liège, une demande de permis d'urbanisme pour objet la réaffectation et la transformation de bâtiments industriels en logements, bureaux, commerces, espace polyvalent dédié à la culture et parkings sur des parcelles sises rue de Visé n^{os} 138, 140 et 142 à Jupille (Liège) et cadastrées 20^{ème} division, section A, n^{os} 532 V2 et 529 E2.

Le bien sur lequel porte cette demande de permis constitue le site de l'ancienne brasserie de la société INBEV, actuellement à l'abandon, entre la rue de Visé et la rue Gît-le-Coq, lequel est composé de cinq bâtiments : une tour dénommée « garde et fermentation », des bâtiments dénommés « embouteillage », « filtration » et « stockage de fûts » et une « salle de brassage », laquelle ne fait toutefois pas partie du périmètre de la demande précitée.

Ce bien figure, en majeure partie, en zone d'activité économique industrielle et, pour le surplus, en zone d'habitat avec surimpression d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) au plan de secteur de Liège, ainsi qu'en partie, dans le périmètre du « Vieux Jupille » classé comme site par un arrêté ministériel du 30 décembre 1988.

Les actes et travaux projetés portent, plus particulièrement, sur la rénovation de la tour « garde et fermentation » en appartements, en espace polyvalent dédié à la culture et en parkings, le réaménagement du bâtiment « embouteillage » en bureaux et appartements, la démolition des bâtiments « filtration » et « stockage de fûts » pour créer un jardin suspendu végétalisé, la construction, sur les fondations de la tour « Piedboeuf », démolie en 2003, d'une nouvelle tour destinée à accueillir des appartements et des commerces de proximité ainsi que l'intégration d'une surface d'environ 158 m² du domaine public de la rue Gît-le-Coq à la propriété.

2. Le 31 décembre 2020, la ville de Liège informe la société Lift au Loft que le dossier de demande de permis est incomplet et lui adresse un relevé des pièces manquantes.

3. Les documents complémentaires sollicités sont déposés par la demanderesse de permis le 8 février 2020.

4. Le 1^{er} mars 2020, le dossier de demande de permis est considéré complet et recevable.

5. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet des avis des instances suivantes :

- la direction des voies hydrauliques de Liège : avis favorable du 8 mars 2021;
- la police de la signalisation : avis favorable du 9 mars 2021;
- la direction des risques industriels, géologiques et miniers : avis favorable conditionnel du 15 mars 2021;

- le département des services sociaux et de proximité, ACCESS + : avis favorable conditionnel du 15 mars 2021;
- la commission royale des monuments, sites et fouilles : avis défavorable du 16 mars 2021;
- la direction de la gestion et de l'espace public, service voirie – égouttage : avis favorable conditionnel du 17 mars 2021;
- l'Agence wallonne du patrimoine (AWaP) : avis sans objet du 22 mars 2021 et avis favorable conditionnel du 2 avril 2021;
- la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) : avis favorable conditionnel du 1^{er} avril 2021;
- le département prévention de l'intercommunale d'incendie de Liège et environs SCRL (IILE) : avis favorable conditionnel du 2 avril 2021;
- la direction de la gestion de l'espace public, service des plantations : avis favorable conditionnel du 15 avril 2021.

6. Une enquête publique est organisée du 18 mars au 19 avril 2021 et suscite le dépôt de cinq réclamations dont celle de la première partie requérante.

7. Le 28 juin 2021, le conseil communal de Liège autorise la modification de la voirie communale sollicitée par la société Lift au Loft.

8. Le 10 août 2021, la première partie requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la délibération du conseil communal de Liège du 28 juin 2021 précitée.

9. Le 17 septembre 2021, le collège communal de Liège émet un avis favorable conditionnel à l'octroi du permis d'urbanisme sollicité sous réserve de l'introduction de plans modificatifs.

10. Le 21 septembre 2021, il informe la demanderesse de permis qu'il sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur la dérogation demandée.

11. Le 22 octobre 2021, le collège communal de Liège dépose, auprès du ministre, une note de réponse au recours administratif déposé par la première partie requérante.

12. Le 26 novembre 2021, le ministre infirme la décision du conseil communal et refuse la modification de voirie sollicitée.

13. Le 6 janvier 2022, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable. Cependant, il estime que son avis pourrait être revu sur la base de plans modificatifs répondant à trois remarques qui y sont énoncées.

14. Le 10 janvier 2022, la demanderesse de permis sollicite du collège communal qu'il l'autorise à déposer des plans modificatifs.

15. Le 21 janvier 2022, celui-ci répond favorablement à cette demande.

16. Le 11 mars 2022, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisme.

17. Le 15 mars 2022, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

18. Le 3 avril 2022, un accusé de réception des plans modificatifs est délivré.

19. Du 14 au 29 avril 2022, une nouvelle enquête publique est organisée et donne lieu au dépôt de trois réclamations, dont celle de la première partie requérante.

20. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet des avis des instances suivantes :

- le département des services sociaux et de proximité, ACCESS + : avis favorable conditionnel du 31 mars 2022;
- la cellule GISER : avis sans objet du 7 avril 2022;
- la direction de la gestion de l'espace public, service des plantations : avis favorable conditionnel du 8 avril 2022;
- la direction des risques industriels, géologiques et miniers : avis favorable conditionnel du 13 avril 2022;
- la direction des voies hydrauliques de Liège : avis favorable du 13 avril 2022;
- le département prévention de l'IILE : avis favorable conditionnel du 23 avril 2022;
- la direction de la gestion et de l'espace public, service voirie : avis favorable conditionnel du 9 mai 2022;
- la cellule développement stratégique – mobilité : avis réputé favorable par défaut;
- la CILE : avis réputé favorable par défaut.

21. Le 3 juin 2022, le collège communal de Liège émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

22. Le 9 juin 2022, il informe la demanderesse de permis qu'il demande l'avis du fonctionnaire délégué sur la dérogation sollicitée.

23. Le 6 juillet 2022, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable.

24. Le 22 juillet 2022, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SRL Lift au Loft, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Cinquième moyen, en ses deux premières branches

VI.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un cinquième moyen de la violation des articles D.IV.6, D.IV.13 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), du principe de l'effet utile de l'enquête publique, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

En une première branche, elles soutiennent que l'acte attaqué ne permet pas de comprendre dans quelle hypothèse de l'article D.IV.6 du CoDT le projet se situe et reprochent à son auteur de ne pas vérifier le respect des conditions établies par cette disposition. Selon elles, le projet autorisé ne peut pas être qualifié de reconstruction au sens de l'article D.IV.6 du CoDT dès lors que l'ancienne tour

Piedboeuf sur les fondations de laquelle il prend appui a disparu en 2003, de sorte qu'elle ne peut servir de bâtiment de référence. Elles considèrent également que le projet autorisé ne rentre pas dans la catégorie des actes et travaux de transformation ou d'agrandissement au sens de la disposition précitée.

En une deuxième branche, elles critiquent l'acte attaqué en ce qu'il ne contient aucune motivation permettant de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur a estimé que l'article D.IV.6. du CoDT s'applique au projet et de rencontrer les observations formulées par la première partie requérante lors de l'enquête publique sur ce point.

B. La première partie adverse

À titre principal, la première partie adverse estime que les parties requérantes n'ont pas d'intérêt à la première branche du moyen dans la mesure où une affectation résidentielle dérogatoire au plan de secteur leur serait plus favorable qu'une affectation industrielle, porteuse de bien plus de nuisances. Elle ajoute ne pas apercevoir de quelle garantie elles auraient pu être privées.

Sur le fond, quant à la première branche, elle considère que la critique manque en fait au motif que, si la tour Piedboeuf a été détruite en 2003, ses fondations subsistent et le projet vient s'asseoir sur celles-ci. Elle ajoute que la critique est incompréhensible. Elle indique ne pas apercevoir en quoi le fait qu'il s'agisse d'un immeuble de 11 étages le rendrait inéligible aux notions de transformation et d'agrandissement. Elle observe que l'annexe 4 jointe au dossier de demande de permis développe longuement le respect des conditions de l'article D.IV.6 du CoDT. Elle rappelle qu'une partie de la tour « garde et fermentation » est située en zone d'habitat au plan de secteur de sorte que le projet vient confirmer cette affectation résidentielle. Quant à la deuxième branche, elle renvoie aux développements qu'elle a formulés en réponse à la première branche.

C. La seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime que les première et deuxième branches du moyen peuvent être réunies.

Elle critique l'intérêt au moyen des parties requérantes au motif que l'affectation résidentielle du projet remplace une affectation industrielle qui est davantage impactante. Elle en déduit que le moyen est irrecevable.

Sur le fond, elle indique ne pas apercevoir que les parties requérantes critiquent un choix de qualification entre les notions de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Elle soutient qu'elles se bornent à exposer que le prescrit de l'article D.IV.6 du CoDT n'est pas respecté et qu'il n'est pas répondu aux réclamations à propos de l'application de cet article.

Elle affirme qu'il n'est pas contesté que les bâtiments ont existé ou ont été autorisés avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, ni que le bâtiment nouveau s'érigera sur les fondations existantes de l'ancienne tour Piedboeuf. Elle renvoie à cet égard à deux extraits de l'avis émis par le fonctionnaire délégué le 6 juillet 2022. Elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et suffisante et rappelle qu'il n'appartient pas à l'autorité d'exposer les motifs de ses motifs. Elle ajoute que les parties requérantes n'exposent pas en quoi les notions de transformation et d'agrandissement devraient être écartées en l'espèce. Selon elle, la critique est obscure et incompréhensible et, partant, irrecevable. Elle renvoie pour le surplus à la motivation contenue aux pages 40 et 41 de l'acte attaqué.

D. La partie intervenante

À propos de la première branche, la partie intervenante affirme que l'ensemble des bâtiments sur lesquels porte la demande de dérogation au plan de secteur de Liège est antérieur à l'entrée en vigueur de ce plan. Elle expose que le nouvel immeuble à appartements édifié sur le socle existant et maintenu vient en lieu et place de la tour Piedboeuf démolie en 2003 et que l'ancien bâtiment destiné au stockage des fûts sera démoli et le socle sur lequel il repose sera également maintenu. Elle précise que le gabarit du nouvel immeuble sera moins imposant que l'ancienne tour. Elle énonce que l'autorité communale a considéré que la dérogation au plan de secteur était admissible même si l'octroi d'une telle dérogation revenait au fonctionnaire délégué au terme d'une motivation contenue aux pages 40 et 41 de l'acte attaqué.

Elle estime que, dans son avis favorable conditionnel du 9 juin 2022, le fonctionnaire délégué a bien fait valoir l'article D.IV.6 du CoDT comme base légale de la dérogation dès lors qu'il y indique se rallier à l'avis du collège qui, lui-même, fait mention de cet article.

Elle considère qu'il est inexact de soutenir que le fonctionnaire délégué ne vérifie pas que les travaux envisagés sont autorisés en dérogation au plan de secteur. À son estime, le fonctionnaire délégué considère qu'il y a lieu de tenir compte de l'ancienne tour Piedboeuf pour l'application de l'article D.IV.6 du CoDT, sauf en ce qui concerne le gabarit à autoriser, dès lors que le projet de réhabilitation

du site doit être appréhendé dans son ensemble avec une partie de transformation, d'agrandissement et de reconstruction des bâtiments existants. Elle se réfère à ce dernier égard à l'analyse effectuée par le fonctionnaire délégué suivant laquelle la construction qui prendra place sur les fondations de l'ancienne tour Piedboeuf et du bâtiment destiné au stockage des fûts à démolir est complémentaire à la tour existante rénovée puisque son gabarit est inférieur à celle-ci. Elle ajoute que l'intégration paysagère du projet fait également l'objet d'une justification de la part du fonctionnaire délégué.

Sur la deuxième branche, elle affirme qu'il ne revient pas à la partie adverse d'exposer les motifs de ses motifs. Elle estime que cette dernière a répondu à la réclamation des parties requérantes à propos de la dérogation au plan de secteur et renvoie à cet égard aux développements qu'elle y a consacrés dans le cadre de la réfutation de la première branche du moyen.

VI.2. Examen prima facie

En vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, les parties requérantes dénoncent notamment la violation de l'article D.IV.6 du CoDT lequel énonce les conditions dans lesquelles des actes et travaux peuvent être accomplis en dérogeant au plan de secteur sur des bâtiments, installations et constructions existants avant l'entrée en vigueur de celui-ci ou qui ont été autorisés par la suite. Les parties requérantes ont intérêt à ce moyen dès lors qu'il pourrait aboutir à l'annulation du permis d'urbanisme litigieux et que, s'il s'avère qu'il n'est pas possible de faire application du mécanisme dérogatoire qui y est consacré, le projet devrait être soit abandonné, soit remanié. L'exception soulevée par les parties adverses doit dès lors être rejetée.

Le projet autorisé par l'acte attaqué se situe, en grande partie, en zone d'activité économique industrielle et, pour le reste, en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. La nouvelle tour de logements destinée à se développer sur les fondations existantes de l'ancienne tour Piedboeuf s'implante, quant à elle, entièrement en zone d'activité économique industrielle.

Il n'est pas contesté que le projet litigieux, et plus particulièrement la nouvelle tour de logements, n'est pas compatible avec la zone d'activité économique

industrielle précitée et implique donc l'obtention d'une dérogation. Celle-ci a, en l'espèce, été octroyée sur la base de l'article D.IV.6 du CoDT.

L'article D.IV.6, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme suit :

« Un permis d'urbanisme [...] peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logements visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

Pour pouvoir faire application de la dérogation fondée sur l'article D.IV.6 du CoDT, plusieurs conditions cumulatives doivent être respectées. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification de ces conditions doit être dûment motivée en la forme.

En l'espèce, l'acte attaqué, reproduisant l'avis conforme du fonctionnaire délégué émis le 9 juillet 2022, est notamment motivé de la manière suivante :

« [...]

Considérant que l'avis conforme du fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du code en date du 9 juin 2022; que son avis est favorable conditionnel en vertu de l'article D.IV.39 du code; qu'il est libellé et motivé comme suit :

“ [...]

Considérant que la demande déroge au plan de secteur pour le motif suivant :

- réhabilitation d'un ancien site industriel en logements, bureaux, commerces, espace culturel et parkings;

Considérant que la dérogation est recevable en application de l'article :

‘ D.IV.6 [...]’

[...]

Considérant que, sur le principe, je me rallie à l'avis suivant du Collège communal :

‘ ...

Considérant qu'au niveau des gabarits et de la dérogation au plan de secteur, le principe avait déjà été admis sur base du projet précédent; que notre analyse évoquait notamment les points suivants :

« ...

Vu les caractéristiques du site, implanté entre deux environnements bâtis très différents, sur un terrain présentant un dénivelé important, situé en bordure de la zone d'activité économique et séparé d'elle par une voirie de transit, le maintien d'une activité industrielle ne peut être envisagé qu'en tenant compte de sa compatibilité avec son environnement bâti immédiat;

Considérant que la rue Gît-le-Coq est principalement constituée d'habitations; que la rue de Visé, en face du projet, est constituée de bâtiments industriels; que dès lors, la réhabilitation de la "Tour de garde et fermentation" ainsi que du bâtiment "Embouteillage" en logement est plus en adéquation avec le quartier dans lequel il s'inscrit que le développement d'une nouvelle activité industrielle; que l'aménagement de parkings, surfaces de bureaux et commerces apparaît bien adapté côté rue de Visé, considérant que cette partie du projet fait directement face aux installations industrielles et permet d'apporter une animation à l'espace-rue et une attractivité visible pour le site;

Considérant que d'un point de vue gabarit, le bâtiment "Embouteillage" n'est pas rehaussé; que les niveaux supérieurs des bâtiments "Filtration" et "Stockage des fûts" sont démolis et leur gabarit est diminué; que l'ancienne "Tour de garde et fermentation" est légèrement rehaussée; qu'il s'agit plus d'une extension du volume existant du dernier niveau et du sommet des cages d'ascenseur et du monte-charge, surmonté d'une horloge; que la hauteur de ce bâtiment n'est donc que ponctuellement rehaussée;

Considérant qu'à l'analyse de l'étude d'ensoleillement, ces exhaussements n'ont pas d'impact significatif sur les habitations riveraines; que la nouvelle "tour" remplace l'ancienne "Tour Piedboeuf"; qu'avec l'ancienne "Tour de garde et de fermentation" et le bâtiment "Embouteillage", elle reforme un ensemble dont le gabarit et plus particulièrement la hauteur ont marqué le paysage liégeois; que l'horloge de l'ancienne "Tour Piedboeuf" est reconstituée sur la toiture de l'ancienne "Tour de garde et de fermentation"; qu'elle aussi a marqué le paysage; qu'il est important d'organiser une certaine densité à cet endroit, dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville et avec l'objectif de réhabiliter un site industriel en inactivité; que par conséquent, les gabarits projetés reconstituent les lignes de force du paysage;

Considérant que seule la parcelle cadastrée 20^e division, section A, n° 529 E 2 et une partie de la parcelle cadastrée 20^e division, section A, n° 532 V 2 sont reprises en zone d'habitat; que la demande déroge à la zone d'activité économique industrielle du plan de secteur pour la création de logements, de commerce et de bureaux; qu'en vertu de l'article D.IV.6 du CoDT, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logements visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6^e et 7^e;

Considérant que les dérogations au plan de secteur ne peuvent être accordées que par le fonctionnaire délégué;

Considérant que le site visé par la demande se situe en bordure et sur une petite partie de la zone d'activité économique; qu'il comprend plusieurs bâtiments occupés autrefois par une partie des activités brassicoles d'AB INBEV, qui ont été vendus et qui sont aujourd'hui désaffectés; que l'activité brassicole d'AB INBEV existait bien avant la conception du plan de secteur; que le périmètre de la zone d'activité économique industrielle s'est basé sur l'emprise de ces activités existantes plus que sur les lignes de force du paysage; qu'en effet, cette partie de la zone d'activité économique industrielle est aménagée sur un lieu relief escarpé dont la majeure partie s'implante en contre haut de la rue et est séparée de la plus grande partie de la zone d'activité économique (mixtes et industrielle) par la rue de Visé qui est une voirie de transit, s'inscrit dans le prolongement des rues de Liège et Winston Churchill, et relie de manière continue le quartier d'Amercoeur à Wandre en passant par Bressoux et Droixhe; que le site constitue plus une incursion dans la zone d'habitat du "Vieux Jupille" qu'un site industriel réellement appropriable; qu'il est plus opportun de réaffecter en logements les bâtiments plutôt que de maintenir des activités industrielles au cœur d'un quartier d'habitat; que dès lors, les activités projetées de résidence, services et commerces s'harmonisent à l'activité principale de leur environnement bâti constitué par le "Vieux Jupille";

Considérant de plus que les bâtiments rénovés et transformés existaient avant l'entrée en vigueur du plan de secteur; qu'il existait également avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, à l'emplacement prévu pour le nouvel immeuble, un bâtiment appelé la "Tour Piedboeuf" d'une hauteur similaire au nouvel immeuble projeté; que la "Tour Piedboeuf" était un élément marquant du paysage liégeois; que le projet réinterprète cette situation historique et recompose donc les lignes de force du paysage bâti;

Considérant en synthèse que le projet permet de réhabiliter et de rénover globalement le site; qu'il développe de nouvelles affectations cadrant mieux avec leur environnement bâti immédiat; qu'ils participent à l'intensification des quartiers existants; que, selon notre analyse, la dérogation au plan de secteur nous semble admissible;

... »;

Considérant que cette analyse reste pertinente; que suite à l'avis du fonctionnaire délégué, la nouvelle tour a été diminuée de deux niveaux; que cette modification renforce le caractère dominant de la tour existante et propose un meilleur équilibre pour le paysage bâti; que l'architecture de ce nouvel immeuble a aussi été modifiée; que le positionnement du projet dans les lignes de force du paysage et le caractère architectural des lieux est plus adéquat; que ces modifications apparaissent ainsi de nature à rencontrer l'avis conditionnel du fonctionnaire délégué; que le projet doit bien être considéré dans son ensemble; qu'il porte un enjeu de réhabilitation d'un chancre, et de réaffectation avec un programme intéressant et compatible avec le quartier; qu'ainsi, selon notre analyse, la dérogation au plan de secteur nous semble d'autant plus admissible suite à la modification du projet;

[...]'

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est significatif mais acceptable au vu des enjeux et de la balance des points positifs et négatifs afin de revaloriser un ancien site industriel et éviter d'avoir un chancre au centre de Jupille;

[...]

Considérant qu'en application de l'article D.IV.13 du CoDT, le permis peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
- 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
- 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis;

Considérant que la nouvelle tour prend place sur les fondations de l'ancienne tour Piedboeuf qui était, au vu de la documentation photographique du dossier, à peu près aussi haute que l'ancienne tour réaffectée;

Considérant que les commerces prévus rue de Visé prennent place dans l'ossature de construction existante située au pied de la nouvelle tour; considérant que la nouvelle construction est inférieure à la tour existante rénovée, et ce, de 2 niveaux pleins; qu'elle est complémentaire à celle-ci et permet notamment la mutualisation des parkings;

Considérant que le projet est en adéquation avec le quartier dans lequel il s'inscrit et permet une transition entre les habitations de la rue et la place Gît-le-Coq et le site industriel de Jupiler en activité de l'autre côté de la rue de Visé;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;

Considérant que l'ensemble du projet permet un équilibre pour le demandeur afin de réhabiliter cet ancien site industriel en friche situé au centre de Jupille;

Considérant, dès lors, que la dérogation est acceptable au regard de l'article D.IV.13, même si on peut regretter le manque de qualité architecturale de la nouvelle construction; que l'équilibre des pleins et des vides est uniquement utilitaire et manque d'ambition architecturale; que le design et le positionnement des balcons manquent de finesse, particulièrement pour les étages différenciés en partie haute de la tour; que l'ensemble est un peu pataud, manque de verticalité et aurait mérité plus de références à l'architecture industrielle existante sur le site;

[...] »;

Considérant, en conclusion, que les actes et travaux sont admissibles pour l'endroit considéré; que dès lors le permis peut être délivré; [...] ».

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué constate que le projet litigieux n'est pas conforme aux prescriptions du plan de secteur et en déduit qu'il y a lieu de faire application des articles D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT, dont il reproduit les dispositions.

Il expose également qu'il existait, avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Liège, à l'emplacement prévu pour la nouvelle tour de logements, un bâtiment appelé « Tour Piedboeuf », et considère que le projet répond à la condition

de la préexistence des constructions, installations ou bâtiments visée à l'article D.IV.6 du CoDT.

Toutefois, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de connaître la qualification juridique donnée par son auteur aux actes et travaux liés à la nouvelle tour de logements, et *a fortiori* ne contient pas les raisons pour lesquelles une telle qualification est retenue. L'auteur de l'acte attaqué ne vérifie ainsi pas si les actes et travaux relatifs à la nouvelle tour de logements sont de nature à pouvoir bénéficier de la dérogation en application de l'article D.IV.6 du CoDT. Les développements contenus dans la demande de permis d'urbanisme sur ce point ne peuvent pallier ce défaut dont est entaché l'acte attaqué.

Il s'ensuit que les première et deuxième branches du moyen sont sérieuses.

VII. L'urgence

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes soutiennent que l'urgence tient au fait que, dès lors que le permis est accordé, les travaux peuvent débuter. Elles affirment que rien ne laisse présager que les travaux ne seront pas entrepris immédiatement. Elles soulignent le caractère mitoyen du projet par rapport à l'immeuble dont la première partie requérante est propriétaire.

Elles invoquent quatre types de préjudice qui, à leur estime, justifient l'urgence à suspendre la mise en œuvre du projet autorisé par l'acte attaqué.

Premièrement, elles font valoir que le projet entraînera des difficultés de stationnement en voirie publique aux heures de pointe compte tenu de l'insuffisance de places de stationnement prévues, et des embarras de circulation, en raison notamment de la proximité de plusieurs écoles, ce qui est de nature à leur causer des nuisances importantes au quotidien.

Deuxièmement, elles craignent des émissions polluantes issues du parking souterrain de la tour existante acheminées par des conduits d'évacuation dirigés vers la propriété de la première partie requérante et l'habitation de la seconde requérante, ainsi que des nuisances sonores provenant des systèmes de ventilation, de climatisation et de chauffage.

Troisièmement, elles dénoncent les vues non conformes aux dispositions du Code civil depuis le projet vers l'immeuble où se situe le siège social de la première partie requérante et vers l'habitation dans laquelle réside la seconde, lesquelles entraînent, selon elles, un mauvais aménagement des lieux et une atteinte grave aux droits de la première partie requérante.

Quatrièmement, elles considèrent que les nombreuses vues créées par le projet dans la tour existante, qui n'en comporte à l'heure actuelle aucune, portent gravement atteinte à l'intimité dont bénéficie la seconde requérante dans son jardin. Enfin, elles affirment que l'abattage d'un arbre sur le côté de la façade est du projet dont il n'est pas fait état dans l'acte attaqué constitue un préjudice dans leur chef dans la mesure où aucune information quant à son implantation ni à sa nature n'est fournie et où aucune garantie n'est donnée quant à l'absence d'atteinte aux autres arbres.

VII.2. Examen

Selon l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif suppose notamment une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence ne peut cependant résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté et une gravité suffisantes. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès lors, il existe, dès cette délivrance, une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, à partir du moment où elles constatent la volonté de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux ou, à tout le moins, qu'elles ne reçoivent pas les garanties du bénéficiaire du permis d'urbanisme quant au fait qu'il ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur la demande en annulation.

En l'espèce, en ce qui concerne l'immédiateté, l'acte attaqué a été délivré le 22 juillet 2022 et est susceptible d'exécution. Les parties requérantes se sont enquis, par un courrier du 23 septembre 2022, des intentions de la partie intervenante quant à l'exécution du permis d'urbanisme attaqué. Aucune réponse à celui-ci ne leur est parvenue avant l'introduction, le lendemain, de leur recours. En tout état de cause, la partie intervenante n'indique pas, dans sa requête en intervention, qu'elle n'a pas l'intention de mettre en œuvre son permis pendant la durée de la procédure en annulation. Elle précise en revanche que les premiers travaux consisteront à faire du nettoyage dans le bâtiment « garde et fermentation », sans l'ouvrir, et à évacuer les anciennes cuves qui y sont présentes, lesquels travaux dureront au moins 9 mois. Elle ajoute que les travaux relatifs au bâtiment précité seront réalisés dans deux à quatre ans. Le formulaire de demande de permis énonce, quant à lui, que la phase 1 consistant en la démolition, la rénovation, et l'ouverture des bâtiments existants sera achevée dans les deux ans suivant la délivrance du permis. Compte tenu de ce qui précède, et au vu des délais de traitement actuels de la procédure en annulation, il est possible que le permis attaqué soit mis en œuvre de manière substantielle et que les inconvénients craints par les parties requérantes se produisent avant qu'un arrêt sur le recours en annulation soit rendu.

En ce qui concerne les inconvénients d'une certaine gravité, les parties requérantes invoquent tout d'abord des conséquences dommageables risquant de découler de l'exécution de l'acte attaqué en matière de stationnement de véhicules et de circulation dans le quartier. Ces risques constituent des préjudices qui ne sont pas de nature à affecter la première partie requérante, qui ne lui sont pas personnels, ni ne la touchent directement. Ils ne peuvent par conséquent pas être pris en considération pour justifier l'urgence requise. Quant à la seconde partie requérante, elle n'établit pas, de manière suffisante, la gravité de l'inconvénient en termes de stationnement dans son propre chef, et singulièrement eu égard au fait qu'elle semble disposer d'un garage accolé à son habitation. En outre, aux termes de l'acte attaqué, 137 places de stationnement vont être créées sur le site du projet pour 95 logements, 1.310 m² de surface de bureaux, 270 m² de surfaces commerciales et 743

m² d'espace polyvalent dédié à la culture. Parmi ces 137 places de stationnement, 13 places sont extérieures et ne pourront, aux termes de l'acte attaqué, être équipées de dispositifs de privatisation, ce qui permettra d'offrir, en dehors des heures d'ouverture des bureaux et des commerces, des places pour un second véhicule. L'acte attaqué impose aussi que le nombre d'emplacements pour vélos soit augmenté de 50 % pour compenser le déficit en places de stationnement pour voitures et relève qu'une ligne de bus relie le site du projet à l'hypercentre de Liège. Il n'est, par ailleurs, pas non plus soutenu que les voiries avoisinantes, dont la rue de Visé, la rue et la place Gît-le-Coq, ne pourraient pas absorber l'éventuel report de stationnement engendré par le projet autorisé.

Concernant les craintes d'une augmentation du trafic automobile dans le quartier, l'acte attaqué énonce que « la grande majorité des places de stationnement voitures ne sont accessibles que par la rue de Visé » et que « le plus gros du charroi sera absorbé par la rue de Visé qui peut supporter un trafic plus dense ». Il n'est pas démontré que ces motifs sont entachés d'une erreur de fait – le plan du niveau 70.56 projeté annexé au permis attaqué indiquant d'ailleurs que le parking accessible depuis la rue Gît-le-Coq offre 24 places (sur les 137 que comporte le site du projet litigieux). Par ailleurs, outre que les parties requérantes n'apportent aucune précision quant aux caractéristiques de la situation actuelle en termes de circulation tenant compte, le cas échéant, de la présence d'écoles dans le quartier, elles n'établissent pas que le projet autorisé augmentera le charroi existant au niveau de la rue Gît-le-Coq, où se situe l'habitation de la seconde partie requérante, dans des proportions à ce point importantes qu'elles induiraient un inconvénient suffisamment grave, en termes de tranquillité, dans le chef de cette dernière.

Les parties requérantes craignent également les rejets atmosphériques et les nuisances sonores provenant des installations destinées à être exploitées dans les locaux que desservent les trois cheminées existantes de la tour jouxtant la propriété de la première d'entre elles. Le risque ainsi vanté ne découle pas de l'exécution de l'acte attaqué mais bien éventuellement de celle du permis d'environnement délivré par la première partie adverse le 25 juin 2021 et aux termes duquel sont imposées une série de conditions relatives aux rejets atmosphériques et aux nuisances sonores générés par les installations autorisées. Les parties n'indiquent pas qu'un recours a été introduit à l'encontre du permis d'environnement précité de sorte que celui-ci peut être considéré comme définitif. Dans de telles circonstances, l'urgence, c'est-à-dire l'existence d'inconvénients d'une certaine importance résultant de l'exécution du permis attaqué, n'est pas établie. En tout état de cause, les parties requérantes ne démontrent pas que les cheminées existantes sont destinées à évacuer de quelconques gaz générés par le projet litigieux et, plus particulièrement, par les parkings souterrains projetés. Il ressort en réalité du plan du niveau 68.11 projeté,

annexé à l'acte attaqué, que les trois cheminées précitées aboutissent dans les locaux techniques de la tour existante et plus spécifiquement, dans les locaux électriques BT et HT.

Les parties requérantes invoquent encore, au titre de l'urgence, une violation des prescriptions de droit civil en matière de vues, un défaut de motivation formelle, le non-respect du bon aménagement des lieux et la commission par l'autorité communale d'une erreur manifeste d'appréciation. Elles affirment que cela est constitutif d'une atteinte grave aux droits de la première partie requérante. À cet égard, il convient de souligner que la condition de l'urgence est, en principe, indépendante de l'examen des moyens. Par ailleurs, ce n'est pas parce qu'un droit ou une liberté fondamentale est mis en cause que cela suffit à établir qu'il y a une réelle urgence à suspendre l'exécution de l'acte qui fait grief. Il revient en effet aux parties requérantes d'expliquer concrètement en quoi l'acte attaqué, s'il ne devait pas être suspendu, risque de porter gravement atteinte à leurs intérêts. En l'espèce, les parties requérantes se limitent à dénoncer la violation de leurs droits sans expliquer en quoi cette méconnaissance implique un dommage à ce point grave dans leur chef qu'il y a lieu de suspendre l'exécution de l'acte attaqué. En outre, les éléments qu'elles font valoir s'apparentent à des critiques de légalité de l'acte attaqué et ne sont dès lors pas pertinents pour apprécier l'urgence à statuer.

Les parties requérantes affirment aussi risquer de subir de multiples vues plongeantes – inexistantes jusqu'alors – vers la propriété de la première partie requérante et le bâtiment dans lequel elle a établi son siège social, ainsi que vers l'habitation de la seconde partie requérante, ce qui, à leur estime, est de nature à engendrer une importante perte d'intimité dans son chef. Le projet autorisé par l'acte attaqué est situé, en partie, en zone d'activité économique et, en partie, en zone d'habitat au plan de secteur, lesquelles ont toutes les deux vocation à être urbanisées. Par ailleurs, le projet autorisé par l'acte attaqué vise notamment à transformer une tour existante établie sur la limite des propriétés et se développant sur une profondeur telle qu'elle s'implante, en partie, en zone de cours et jardin. La situation existante se caractérise également par le caractère aveugle de la façade Est de la tour existante, donnant sur la propriété de la première partie requérante dont une partie constitue l'habitation et le jardin de la seconde partie requérante. Le projet autorisé par l'acte attaqué, en ce qu'il crée des ouvertures et des terrasses au droit de ladite façade, aura dès lors pour effet de générer des vues vers cette propriété. La perte d'intimité alléguée en résultant ne peut toutefois pas être considérée comme constituant un inconvénient grave dès lors que ces ouvertures et ces terrasses se situent à un niveau supérieur (82.03) à celui du faîte de la toiture de l'habitation de la seconde partie requérante (78.17), qu'une distance de près de 30 mètres sépare ces ouvertures et terrasses de la façade arrière du bâtiment dans lequel la première partie

requérante a établi son siège social, que ces ouvertures et terrasses sont créées en recul du plan de la façade, que les terrasses sont végétalisées et non accessibles – et font l’objet d’une condition aux termes de l’acte attaqué sur ce point – et que la propriété de la première partie requérante est agrémentée de plusieurs arbres le long de la façade Est de la tour existante, limitant ainsi les vues créées par le projet litigieux.

Les parties requérantes invoquent enfin un préjudice résultant de l’abattage d’un arbre situé le long de la façade Est du projet. Il n’est toutefois pas démontré que l’arbre à abattre pour permettre la construction d’un nouveau volume n’est pas implanté sur le site du projet litigieux, qu’il dispose d’une taille telle qu’un permis d’urbanisme est requis pour l’abattre ou que son abattage aura un impact sur la survie des arbres qui l’entourent. Les parties requérantes n’établissent pas non plus que la disparition de cet arbre leur cause un inconvénient à ce point grave qu’il y a lieu de suspendre l’exécution de l’acte attaqué, et plus singulièrement eu égard à la présence de plusieurs arbres sur la propriété de la première partie requérante.

Il résulte de ce qui précède que l’urgence n’est pas établie par les éléments avancés par les parties requérantes.

VIII. Conclusion

L’une des conditions requises par l’article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d’État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l’exécution de l’acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Lift au Loft est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 4 avril 2023 par :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay