

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 106.188 du 30 avril 2002

A.106.167/XIII-2215

En cause : **1. RADERMACHER** Ernst,
 2. MINKE Alfred,
 agissant tant à titre personnel que
 “comme représentants de la "Bürger
 Initiative Untere Ibern, Borngasse et
 Schulstrasse, association de riverains"
 dont Rudolph HECK et R. SCHOMMERS”,

 ayant élu domicile chez
 Me Louis DEHIN, avocat,
 rue Saint-Pierre 19
 4000 Liège,

contre :

1. la Ville d'EUPEN,

2. la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,
boulevard d'Avroy 7c
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société Anonyme D. et W. Steffens,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
Place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 18 juin 2001 par Ernst RADERMACHER et Alfred MINKE agissant tant à titre personnel que "comme représentants de la "Bürger Initiative Untere Ibern, Borngasse et Schulstrasse, association de riverains", dont Messieurs Rudolph HECK, pensionné, domicilié à 4700 EUPEN, Nispertweg 4, propriétaire d'un immeuble sis à 4700 EUPEN, Borngasse, mis en location, R. SCHOMMERS, domicilié à 4700 EUPEN, Vervieser Strasse, 78, propriétaire d'un immeuble sis à 4700 EUPEN, Schulstrasse, 17", qui tend à la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville d'EUPEN à la S.A. D. & W. STEFFENS et relatif à la construction d'un complexe immobilier pour appartements et bureaux avec emplacements de parking sur des parcelles sises à EUPEN, Holundergasse/Borngasse, cadastrées section E, n^{os} 90 et 252c;

Vu la requête introduite simultanément par les requérants précités qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme susmentionné;

Vu la requête introduite le 13 juillet 2001 par laquelle la Société Anonyme D. et W. Steffens demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé dans la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 11 février 2002 fixant l'affaire à l'audience du 25 février 2002 à 14.30 heures, date à laquelle une visite des lieux sur les parcelles a été fixée le 11 mars à 11 heures, suivie ce même jour, à 14.30 heures, de la mise en continuation de l'audience;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me M. HISSEL, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me J.Y. MARICHAL, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse et Mes P. HENRY et N. VAN DAMME , avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} W. VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

Le projet en cause consiste en la construction d'un complexe immobilier comprenant cinq bâtiments pour appartements et bureaux et un garage souterrain sur des parcelles sises à EUPEN, Holundergasse/Borngasse, cadastrées Section E, n°s 90 et 252c. L'ensemble comprend 87 appartements, 172 emplacements de parking et 1.178 m² de surfaces de bureaux. Les bâtiments comportent, outre le rez-de-chaussée, trois étages, ou, par endroits, quatre étages. Le complexe immobilier aura une longueur de 200 mètres et une largeur de 33 mètres. La superficie brute du terrain est de 9.625 m², la superficie brute au sol de la surface à bâtir ou à aménager étant de 6.550 m².

Le lieu d'implantation du projet est une prairie en pente, située entre, en bas, le centre ancien protégé de la Ville d'EUPEN (longé par les rues Schulstrasse, Borngasse et Holundergasse) et, en haut, les immeubles résidentiels de la rue Untere Ibern. Le dénivelé du terrain est de seize mètres. L'accès et la sortie du parking se feront par la Borngasse.

Au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, le bien est repris en zone d'habitat et pour partie dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Le bien est également soumis aux dispositions du règlement communal d'urbanisme du 2 mars 1934 de la Ville d'EUPEN. Le projet se situe à proximité de biens classés (l'immeuble sis Borngasse, 1, et une ancienne glacière), et, en partie, dans le périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme au sens des articles 393 et suivants du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) délimité par un arrêté royal du 13 décembre 1978.

Le projet implique l'élargissement des rues Borngasse et Holundergasse conformément à des plans d'alignement approuvés, respectivement par arrêté royal du 1^{er} septembre 1932 (Borngasse) et par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 20 décembre 1983 (Holundergasse). Ainsi qu'il ressort de la notice d'évaluation préalable et de l'acte de base déposé en application de l'article 126 du CWATUP, le demandeur de permis s'est engagé à construire une canalisation d'égouts dans la Borngasse, qui sera ensuite intégrée dans le domaine public. Enfin, il est prévu de créer une liaison piétonne entre les rues Borngasse/Holundergasse et la rue Untere Ibern, dont l'assiette restera la propriété de la partie intervenante mais sera grevée d'une servitude de passage.

Les auteurs du projet ont considéré que celui-ci impliquait des dérogations au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (art. 393 et suiv. du CWATUP), en ce qui concernait les toitures (art. 396 du CWATUP) et les zones de cours et jardins (art. 397 du CWATUP). La liaison piétonne nécessiterait, quant à elle, une dérogation au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accès par les personnes handicapées aux bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public (art. 414 et suiv. du CWATUP). Enfin, le projet nécessiterait une dérogation aux articles 26 (hauteur maximale des bâtiments), 28 (surfaces constructibles et type d'urbanisation) et 30 (nombre et hauteur des étages) du règlement communal d'urbanisme de la Ville d'EUPEN.

Depuis 1996, le projet en cause a donné lieu à plusieurs demandes de permis de bâtir, qui ont été modifiées ou retirées. Le 7 décembre 1998, les requérants ont introduit une nouvelle demande de permis de bâtir.

Une enquête publique a eu lieu du 9 décembre au 31 décembre 1998 et a suscité 83 réclamations. Le 10 novembre 1999, le fonctionnaire délégué a émis en français et en allemand l'avis favorable conditionnel suivant :

“(…) Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

La hauteur des bâtiments 3 et 4 par rapport à la Holundergasse et les habitations existantes est trop importante.

Afin de créer une transition entre les Untere Ibern et Holundergasse, la hauteur des bâtiments 3 et 4 sera diminuée d'un niveau.

Conformément à l'article 126 du CWATUP, la délivrance du permis est subordonnée à l'application des dispositions visées aux articles 128 et 129 du CWATUP. Ceci implique que le conseil communal prenne connaissance des résultats de l'enquête et délibère sur les questions de voiries avant que le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur la demande de permis.

Dès lors, dans l'état actuel du dossier, le permis d'urbanisme ne peut être délivré.

Il suffit de me faire parvenir les documents remaniés en fonction des remarques susmentionnées, la décision du conseil communal concernant les questions de voiries, ainsi qu'un nouveau rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Ensuite un nouvel avis du Fonctionnaire délégué pourra être émis".

Le 25 février 2000, l'architecte de la partie intervenante a transmis à l'administration communale une demande de permis d'urbanisme modifiée ainsi que de nouveaux plans. Ceux-ci prévoyaient la suppression du dernier étage de deux des cinq bâtiments et transformaient l'affectation de certaines surfaces de bureaux en habitations. L'administration communale d'urbanisme d'EUPEN a accusé réception de ces documents le 12 avril 2000.

Une nouvelle enquête publique eut lieu du 12 au 27 avril 2000 et suscita 57 réclamations.

Dans une délibération du 5 mai 2000, le Collège des bourgmestre et échevins d'EUPEN constata que des plans modifiés avaient été introduits conformément aux exigences émises dans l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué. Le Collège estima en revanche que la seconde condition imposée par le fonctionnaire délégué, à savoir une délibération du conseil communal sur les questions de voiries, n'était pas justifiée, étant donné qu'il existait, tant pour la Borngasse que pour la Holundergasse, des plans d'alignement approuvés. Les réclamations émises pendant l'enquête publique seraient par ailleurs dénuées de fondement. Le Collège échevinal donna dès lors un avis favorable sur la demande de bâtir.

Le 26 juin 2000, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme. Le 30 juin 2000, la Ville d'EUPEN a délivré le permis d'urbanisme demandé.

Le 14 août 2000, les deux premiers requérants ainsi que deux autres requérants ont introduit un recours en annulation et une demande de suspension devant le Conseil d'Etat contre ce permis d'urbanisme. Les requérants soutenaient notamment que le permis d'urbanisme critiqué avait été pris en violation des articles 128 et 129 du

CWATUP, le conseil communal n'ayant pas délibéré sur les questions de voirie. Le 16 octobre 2000, le Collège des bourgmestre et échevins a décidé de retirer le permis d'urbanisme du 30 juin 2000.

A la suite de ce retrait, le Conseil d'Etat a constaté, dans l'arrêt n° 94.796 du 19 avril 2001, qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur la demande de suspension. L'arrêt n° 105.440 du 11 avril 2002 en a décidé de même quant au recours en annulation.

Par une lettre du 21 novembre 2000, la partie intervenante a informé le Collège des bourgmestre et échevins de ce qu'elle demandait la poursuite de l'instruction de sa demande de permis d'urbanisme. Cette lettre énumérait toutes les dérogations qui étaient requises, selon la partie intervenante, pour que le projet puisse être autorisé.

Le 24 novembre 2000, le Collège des bourgmestre et échevins a délivré à la partie intervenante un accusé de réception de dossier complet de demande.

Une nouvelle enquête publique fut tenue du 24 novembre 2000 au 11 décembre 2000 et suscita 116 réclamations.

Le 14 décembre 2000, la Commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) a donné un avis majoritairement favorable sur le projet.

En application des articles 128 et 129 du CWATUP, le conseil communal de la Ville d'EUPEN a délibéré le 18 décembre 2000 sur les modifications de voiries impliquées par le projet.

Par une délibération du 22 décembre 2000 (intitulée "rapport du Collège des bourgmestre et échevins"), transmise au fonctionnaire délégué le 18 janvier 2001, le Collège des bourgmestre et échevins a d'abord répondu aux réclamations formulées pendant l'enquête publique. Ensuite, le Collège a décidé, en application de l'article 83 du règlement communal d'urbanisme (Baupolizeiverordnung), d'accorder des dérogations aux articles 26, 28 et 30 de ce règlement, tout en demandant au fonctionnaire délégué d'accorder lui-même ces dérogations, si cette compétence lui était réservée. Le Collège a également décidé de demander, en application de l'article 396 du CWATUP, une dérogation aux prescriptions en matière de toiture, et de demander, en application des articles 114 et 404 du CWATUP, une dérogation à l'article 357 du

CWATUP relatif aux zones de cours et jardins. Le Collège échevinal concluait en émettant un avis favorable sur le projet en cause.

Le fonctionnaire délégué a considéré que toutes les dérogations demandées relevaient bien de sa compétence. Le 26 février 2001, il a accordé ces dérogations et a émis un avis favorable sur le projet.

Le 9 mars 2001, le Collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci reproduit l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 26 février 2001 ainsi que la délibération du Collège des bourgmestre et échevins du 22 décembre 2000, et octroie l'autorisation demandée en la subordonnant au respect d'une série de conditions.

Un avis annonçant la délivrance du permis litigieux a été affiché le 19 avril 2001.

Par des lettres du 25 avril 2001, le Collège des bourgmestre et échevins a informé individuellement tous les réclamants de la délivrance du permis d'urbanisme.

Le 18 juin 2001, les requérants ont introduit le recours en annulation et la demande de suspension à l'examen.

Parallèlement à la procédure de demande de permis d'urbanisme, la S.A. D. & W. STEFFENS a introduit une demande de permis d'exploiter pour le garage souterrain faisant partie du complexe immobilier litigieux. Le permis d'exploiter a été délivré par la Députation permanente du Conseil provincial de LIEGE le 16 novembre 2000. Le 7 décembre 2000, le conseil des requérants a introduit au nom de ceux-ci un recours contre ce permis d'exploiter auprès de la Région wallonne. Il en a été accusé réception les 21 décembre 2000 et 9 janvier 2001.

Considérant que, par requête introduite le 13 juillet 2001, la Société Anonyme D. et W. Steffens demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que les parties adverses et intervenante soutiennent que la demande de suspension est irrecevable en ce qui concerne la "Bürger Initiative Untere Ibern, Borngasse et Schulstrasse" qui n'a pas la personnalité juridique et Rudolph HECK et R. SCHOMMERS, nul ne plaidant par procureur;

Considérant que, pour les motifs énoncés ci-avant, l'exception doit être accueillie, la demande de suspension n'étant recevable que pour Ernst RADERMACHER et Alfred MINKE agissant à titre personnel;

Considérant quant à la seconde exception soulevée par la Région wallonne - selon laquelle la demande de suspension aurait dû être introduite en langue allemande, s'agissant d'un projet localisé dans une commune de langue allemande, que les requérants ne sont pas soumis aux lois coordonnées du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative de sorte qu'ils peuvent introduire la demande de suspension dans la langue de leur choix conformément à l'article 66, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent deux moyens - les deuxième et troisième - de la violation des articles 113, 114, 396, 397 et 404 du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) des articles 26 et 28 du règlement communal d'urbanisme (Baupolizeiverordnung) de la Ville d'EUPEN et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils relèvent dans le deuxième moyen que l'acte attaqué autoriserait la construction d'un immeuble dérogeant aux articles 396 et 397 du CWATUP et aux articles 26 et 28 du règlement communal d'urbanisme sans que la C.C.A.T. n'ait été consultée sur ces dérogations et sans que le fonctionnaire délégué n'ait justifié en quoi ces dérogations avaient un caractère exceptionnel ni en quoi le projet s'intégrait au caractère architectural de la zone; qu'ainsi, selon eux, l'acte attaqué violerait les articles 113 et 114 du CWATUP ainsi que la loi du 29 juillet 1991; qu'ils ajoutent, dans le troisième moyen, que les dérogations accordées auraient une ampleur telle qu'elles compromettraient la destination même de la zone et la mise en oeuvre des prescriptions applicables, méconnaissant par là l'étendue des dérogations autorisées par les dispositions précitées;

Considérant que, concernant le deuxième moyen, la Ville d'EUPEN et la partie intervenante font d'abord observer qu'en tant que le moyen est tiré de l'absence de consultation de la C.C.A.T., il manque en fait : la C.C.A.T. aurait donné son avis le 14 décembre 2000 et cet avis figurerait au dossier administratif; que, pour ce qui a trait à l'absence de motivation de l'avis du fonctionnaire délégué quant au caractère exceptionnel des dérogations et quant à leur compatibilité avec le caractère architectural de la zone, il serait également non sérieux puisque le fonctionnaire délégué aurait commencé par répondre à chacune des réclamations en se référant à la proposition

motivée du Collège des bourgmestre et échevins, qu'il aurait ensuite exposé pourquoi les différentes dérogations pouvaient être accordées; qu'il aurait expliqué que l'objectif poursuivi par le projet (renforcement de la densité du centre urbain, création d'une transition harmonieuse entre deux quartiers) aurait nécessité, à titre exceptionnel, des dérogations à des dispositions incompatibles avec la réalisation d'un tel objectif et qu'il aurait en outre justifié la compatibilité avec le caractère architectural de la zone par les modifications apportées au projet initial à la suite des remarques formulées dans ses avis antérieurs; qu'elles remarquent que rien n'aurait empêché le fonctionnaire délégué de se référer à la motivation de la proposition du Collège des bourgmestre et échevins, pour autant qu'il expose pourquoi il se ralliait à cette motivation;

Considérant, quant au troisième moyen, que la ville d'EUPEN et la partie intervenante soutiennent que les requérants demandent au Conseil d'Etat de substituer sa propre appréciation à celle du Collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué quant à la compatibilité des dérogations accordées avec la destination de la zone; qu'elle souligne que la délibération du Collège échevinal du 22 décembre 2000 et l'avis du fonctionnaire délégué du 26 février 2001 feraient apparaître les motifs des dérogations accordées et le caractère exceptionnel de celles-ci;

Considérant que la Région wallonne fait valoir, à propos de la motivation de l'acte attaqué, l'arrêt C.E. VANDERVOORDE, n° 41.139 du 24 novembre 1992, relatif à l'étendue de l'obligation de motivation de la Région wallonne statuant sur recours au titre de l'article 52 ancien du CWATUP, arrêt par lequel le Conseil d'Etat aurait jugé qu'il n'était pas nécessaire que la Région wallonne, statuant sur recours, réfute tous les arguments formulés par le demandeur de permis au cours de l'instruction administrative, mais qu'il suffisait que la décision contienne les motifs de droit et de fait relatifs au bon aménagement des lieux, qui justifiaient le rejet du recours;

Considérant que le livre IV "Des mesures d'exécutions" du CWATUP contient un chapitre XVII intitulé "Du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme" dont l'article 393 est rédigé comme suit :

" En l'absence de plan particulier d'aménagement, le présent chapitre s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre, approuvé par l'Exécutif, après avis des conseils communaux intéressés, est délimité conformément aux annexes 1 à 22";

Considérant que les articles 396 et 397 du CWATUP sont rédigés comme suit :

“Article 396. Toitures.

(Ainsi modifié quant à la numérotation par le décret du 27 novembre 1997, art. 4, 3, qui entre en vigueur, en vertu de l’article 19 dudit décret, le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge, publication intervenue le 12 février 1998).

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentés.

Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d’immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.

L’inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l’habitat en ordre fermé. Cependant la toiture à faîtage perpendiculaires à l’alignement pourra être autorisé lorsqu’elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s’ils sont compatibles avec le caractère de l’architecture locale; il en va de même pour les coyaux.

b) Matériaux.

Les matériaux autorisés sont ceux dont l’aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens.

Article 397. Zones de cours et jardins.

(Ainsi modifié quant à la numérotation par le décret du 27 novembre 1997, art. 4, 3, qui entre en vigueur, en vertu de l’art. 19 dudit décret, le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge, publication intervenue le 12 février 1998).

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.

A l’intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d’immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l’emplacement ainsi dégagé.

Les constructions en sous-sol ne peuvent s’étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant.”

Considérant que le projet ayant fait l'objet du permis attaqué prévoit des immeubles qui, dans la zone protégée, ont une toiture plate ou courbe; qu'en conséquence une dérogation est nécessaire, la toiture n'étant pas en pente continue;

Considérant que selon l'article 396 "a) Pentes", - lequel a valeur réglementaire - la dérogation est accordée "par décision motivée du collège"; que, toutefois, selon l'article 113 du CWATUP, article à valeur législative, plus récent que l'article 396 précité - "un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions";

Considérant, d'une part, que s'il y avait eu un plan particulier d'aménagement à EUPEN, l'article 396 du CWATUP, combiné avec l'article 393, n'aurait pas été applicable et une éventuelle dérogation au plan particulier d'aménagement aurait été régie par les articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant, d'autre part, qu'étant une norme législative, de surcroît postérieure au texte de l'article 396, l'article 113 a implicitement mais certainement modifié l'article 396 tant en ce qui concerne l'autorité compétente pour accorder la dérogation que pour ce qui a trait aux conditions et modalités d'octroi de celle-ci; qu'en effet, les articles 393 et suivants constituent "un règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme", c'est-à-dire un règlement régional d'urbanisme au sens de l'article 113;

Considérant, dès lors, que la dérogation quant aux toitures ne pouvait être accordée que par le fonctionnaire délégué aux conditions suivantes (articles 113 et 114 du CWATUP) :

1. la demande de permis doit être soumise aux mesures de publicité prévues par la réglementation;
2. la demande de permis doit être soumise à l'avis de la commission communale;
3. la dérogation doit faire l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins;
4. la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel, ceci devant être motivé dans la proposition du collège et dans la décision d'octroi;
5. la dérogation ne peut être autorisée que "dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par les prescriptions" en l'occurrence du plan régional d'urbanisme, c'est-à-dire en l'espèce de l'article 396;

Considérant que l'article 396 contient un premier alinéa qui énonce l'option urbanistique qu'adopte le règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, à savoir : "La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales";

Considérant que la proposition de dérogation formulée le 22 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins d'EUPEN s'exprime comme suit quant aux toitures :

" beschliesst das Kollegium,
in Anwendung von Artikel 396 des Wallonischen Raumordnungs - und Städtebaugesetzes eine Abweichung von der im geschützten Stadtkern vorgesehenen Dachform zu beantragen;
In Anbetracht, dass der Gebäudekomplex sich zum Teil in der geschützten Zone befindet;
In Erwägung dass die vorliegende Planung den allgemeinen Vorgaben einer dichteren Bebauung der Stadtkerne, verbunden mit einem Einhalt der Entvölkerung der Stadtkerne entspricht und für die Örtlichkeit annehmbar ist;
dass bei einer Gesamtfläche von 9.650 m² deren 3.293 m² bebaut werden, sodass an Höfen und Gärten 6.357 m² verbleiben";

Considérant que la décision du 26 février 2001 du fonctionnaire délégué se borne à motiver la dérogation octroyée comme suit (traduction originale) :

" Considérant (...) que les dérogations peuvent être accordées;
Qu'en effet, la Commune les a pertinemment justifiées dans son rapport du 22 décembre 2000 et que sa motivation peut être approuvée";

Considérant que la motivation contenue dans la proposition de dérogation se réfère exclusivement à la nécessité de renforcer l'habitat dans le centre de la ville et d'accroître la densité de l'urbanisation; qu'elle invoque aussi la proportion entre la superficie bâtie et celle qui sera attribuée aux cours et jardins; qu'elle relève enfin que le projet proposé "est acceptable pour la situation des lieux";

Considérant qu'une telle motivation ne concerne en rien la compatibilité des toitures projetées avec le caractère architectural ou l'option urbanistique visée par la prescription de l'article 396, alinéa 1^{er}, du CWATUP ni, dès lors, le caractère exceptionnel de la dérogation sollicitée pour les toitures; qu'il en est de même de la décision de dérogation prise par le fonctionnaire délégué;

Considérant que, sans qu'il soit nécessaire d'examiner plus avant les deuxième et troisième moyens, il suffit de constater que la dérogation relative aux toitures a été accordée en violation des articles 113, 114 et 396 du CWATUP; qu'ainsi, les deuxième et troisième moyens sont sérieux;

Considérant que, au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué les requérants invoquent d'abord un risque de préjudice lié à l'augmentation de la circulation, étant donné l'ampleur du projet et le nombre d'emplacements de parking prévus : l'accès au parking se ferait par une petite rue de moins de huit mètres de large dont l'extrémité ouverte est la Schulstrasse, rue à sens unique passant devant une école primaire et prolongée par un quartier strictement résidentiel et l'augmentation du trafic aurait une incidence importante pour les habitants de la Schulstrasse et de la Borngasse, tant au niveau du bruit que de la sécurité et de la pollution; qu'ils allèguent ensuite une perte d'ensoleillement et d'obstruction de la vue;

que le premier requérant, qui occupe à titre de seconde résidence un immeuble situé Borngasse 12, habite juste en-dessous des immeubles dont la construction est autorisée de sorte que son immeuble, ainsi que ceux de tous les habitants de la même rue, subiraient un effet d'écrasement du fait des constructions litigieuses; que leurs immeubles risqueraient d'être totalement privés de vue arrière et subiraient une forte perte d'ensoleillement; que le deuxième requérant est domicilié Untere Ibern, 13 de sorte que la construction litigieuse se situerait au sud-ouest de son habitation, lui faisant perdre une partie de son ensoleillement durant la plus grande partie de l'année, le complexe litigieux obstruant totalement la vue dont le deuxième requérant bénéficie actuellement sur le centre historique d'EUPEN; que les requérants font valoir un préjudice esthétique et de vue qui vaudrait, non seulement pour le premier requérant, mais aussi pour tous les habitants de la rue Untere Ibern, pour les visiteurs guidés par le syndicat d'initiative ainsi que pour tous les promeneurs : en bouchant la vue sur le coeur historique d'EUPEN, dont notamment l'église Saint-Nicolas et les bâtiments classés du centre, les bâtiments en projet entraîneraient la perte d'un point de vue remarquable; qu'ils ajoutent qu'il ressortirait de la jurisprudence du Conseil d'Etat que, lorsqu'un projet porte atteinte à la valeur esthétique d'un site (zone comprise dans un périmètre classé ou jointive à celle-ci), le caractère grave et difficilement réparable du préjudice doit être admis; que de plus, compte tenu de l'ampleur des constructions envisagées, le caractère grave et difficilement réparable du risque de préjudice serait incontestable;

Considérant que même si le premier requérant travaille à Genève, il n'en demeure pas moins qu'il revient régulièrement dans sa maison à EUPEN; qu'en ce qui le concerne, les risques de nuisances liées à l'accès des voitures au parking du complexe projeté, qui se fera par la Borngasse, et l'effet d'écrasement que produiraient les immeubles litigieux sur son immeuble doivent être tenus pour grave et difficilement réparable;

Considérant quant au second requérant, que le risque de préjudice visuel du fait du caractère totalement différent des toitures par rapport aux toitures des immeubles environnants - notamment de ceux de la zone protégée - et de la perte de vue, ne serait-elle qu'oblique - sur le centre ancien de la Ville d'EUPEN doit aussi être considéré comme grave et difficilement réparable;

Considérant qu'en outre les préjudices pré-décrits existent par répercussion dans le chef des autres habitants du quartier;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par la Société Anonyme D. et W. Steffens est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2001 par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville d'EUPEN à la société anonyme D. & W. STEFFENS et relatif à la construction d'un complexe immobilier pour appartements et bureaux avec emplacements de parking sur des parcelles sises à EUPEN, Holundergasse/Borngasse, cadastrées section E, n^{os} 90 et 252c.

Article 3.

Les dépens de l'intervention en référé, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge de la partie intervenante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le 30 avril deux mille deux, par la XIIIe chambre du Conseil d'Etat, composée de :

M. M. HANOTIAU, président de chambre,
Mme Chr. NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.