CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.786 du 27 juin 2007

A.168.025/XIII-3978

En cause : 1. **THOREAU** Vincent,

2. **PITTI** Françoise,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Louis DEHIN et
Christine-Maria BRÜLS, avocats,
rue Saint-Laurent 64
4000 Liège,

contre :

la Ville de Verviers,

ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations-Unies 7
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 décembre 2005 par Vincent THOREAU et Françoise PITTI qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 mars 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers à la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES pour la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos sur un terrain sis avenue Léopold II, 19 à Verviers;

Vu l'arrêt n° 152.074 du 30 novembre 2005 suspendant l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le mémoire ampliatif;

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

Vu l'ordonnance du 27 avril 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 15 mai 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 juin 2007;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me C. de LHONEUX, loco Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me E. MORATI, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Les requérants exposent qu'ils sont propriétaires, depuis le 1^er^ avril 1987, de leur maison d'habitation sise rue de l'Union 6 à Verviers et qu'ils sont voisins directs des parcelles sur lesquelles devrait s'implanter le projet litigieux.

2. La S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES a acquis le bien sur lequel porte le permis d'urbanisme le 17 juin 2004. Elle expose, dans la procédure de suspension, que, dès ce moment, son intention a été de construire une extension à cette habitation pour accueillir de nouveaux résidents; elle souligne que cette acquisition a été réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme autorisant à la fois la transformation du bien acquis et son extension. Selon elle, il n'a jamais été dans ses intentions de se limiter à l'aménagement

de l'intérieur de la maison acquise et elle a pris très rapidement des contacts "avec les autorités compétentes pour s'assurer de la faisabilité du projet".

3. Le 29 octobre 2004, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES dépose une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos sur le terrain sis avenue Léopold II, 19 à Verviers (Heusy). Le bien est situé au plan de secteur en zone d'habitat et est entièrement repris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967.

4. Il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée en annexe à la demande que le projet est présenté comme suit :

" Transformation d'une habitation existante et, simultanément, construction d'une extension destinée à l'habitation de 30 personnes âgées.
Surface avant : 866 m². Après travaux 1559 m² soit + 693 m²
Volume avant : 2082 m³. Après travaux 4238 m³ soit + 2156 m³".

Au point 5, i, de ladite notice, relatif à l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est précisé notamment ce qui suit :

" Le projet comporte deux volets :

1. - Transformation d'une habitation existante sans modification des façades. Modifications internes quasi imperceptibles de l'extérieur.
2. - Extension nouvelle à l'arrière non perceptible de la rue. Liaison souterraine avec résidence existante".

Il ressort des attestations complétées par les deux architectes auteurs du projet que, selon eux, celui-ci ne s'écarte pas des prescriptions urbanistiques applicables au bien.

5. La partie adverse produit des extraits d'un dossier n° 2000A0041 relatif à une demande de "transformation et agrandissement de la maison de repos" introduite en 2000 dont les caractéristiques étaient notamment définies comme suit :

" Dérogation au plan communal d'aménagement n° 6 approuvé par A.R. 25 août 1967; Construction ou reconstruction de bâtiments dont la façade arrière de l'immeuble à construire s'implante à plus de 15 mètres de la façade avant de l'immeuble riverain le plus proche de la voirie et à plus de 4 mètres de la façade arrière d'un des immeubles sis sur une des parcelles jouxtant le terrain en cause.

(...)".

Cette demande avait fait l'objet d'une enquête publique et, le 3 juillet 2000, la partie adverse avait refusé le permis demandé pour les motifs suivants :

" Au vu des nombreuses lettres de réclamations inhérentes à la demande et en l'absence de l'accord écrit des voisins concernés, une suite favorable ne peut être attribuée à la demande de dérogation aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 6 en vigueur à cet endroit.
De plus il appert que cette nouvelle demande de construction compromet la destination générale de la zone, son caractère architectural et les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement.
Elle aggrave également une promiscuité, déjà présente dans la situation actuelle, mais qui avait été complaisamment tolérée par le voisinage concerné. Il n'en va plus de même à ce jour".

6. A la suite d'une nouvelle demande, le permis attaqué a été délivré le 22 mars 2005, sans que son adoption ait été précédée d'une enquête; il n'est pas contesté qu'il n'a pas été affiché sur les lieux;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de la violation du plan particulier d'aménagement n° 6 (actuellement intitulé PCA - plan communal d'aménagement -) approuvé par Arrêté royal du 25 août 1967, dont son article 7, et du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine), dont ses articles 4, 50 à 53, 113, 114, 330, 11°, et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'ils soutiennent que "la décision d'octroi du permis d'urbanisme autorise, sans modification du PPA (PCA) ni même dérogation préalable, la construction d'un immeuble de résidence pour personnes âgées de deux étages qui jouxte, d'une part, sur l'ensemble des niveaux la maison d'habitation nouvellement acquise, et d'autre part, par la création d'un couloir, la maison de retraite existante, sans qu'un quelconque espace soit respecté entre ces diverses constructions"; qu'ils soulignent "qu'outre l'existence de cette liaison, le bloc principal du nouveau projet ne sera distant de la maison de retraite actuelle que d'une distance d'environ 6 mètres"; qu'ils développent le moyen ainsi qu'il suit :

" Le plan communal d'aménagement n° 6 approuvé par Arrêté royal du 25 août 1967 inscrit les parcelles de la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES et celles des requérants en zone d'implantation libre.

Le plan communal d'aménagement dispose notamment que (article 7) la construction d'immeubles résidentiels dans les zones d'implantation libre répondra au critère ci-après :

« 1) toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur cumulée des deux immeubles qui se font face. Ces hauteurs seront mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles».

Une simple lecture des plans permet de constater que cette prescription n'a aucunement été respectée en l'espèce. Le projet accolera en effet, sur ses deux étages, l'immeuble d'habitation nouvellement acquis. Aucun espace calculé sur la base de la prescription du plan communal d'aménagement n'a été prévu.

Il en va de même par rapport à la dernière extension construite de la maison de retraite qui sera reliée au niveau du projet au moyen d'un couloir. Excepté l'existence de cette liaison, le bloc principal du nouveau projet ne sera distant de la maison de retraite actuelle que d'une distance d'environ 6 mètres.

Le projet étant en contradiction avec le plan communal d'aménagement, il nécessitait, au minimum, conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP, l'intervention du fonctionnaire délégué afin que ce dernier puisse accorder, éventuellement, une dérogation à la prescription susdite du plan communal d'aménagement et au mieux une modification du PCA (PPA) conforme aux articles 50 à 53 du CWATUP, s'agissant d'une donnée essentielle de ce dernier.

Le fonctionnaire délégué, non saisi en l'espèce, aurait pu estimer que le projet n'était pas compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions, et refuser ladite dérogation.

L'article 114 du CWATUP stipule en outre que «Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, 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 1er, 3°»";

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse dans la procédure en annulation; que, dans sa note d'observations déposée dans la procédure en référé, elle ne conteste pas la matérialité du grief qui fonde le moyen mais fait valoir, d'une part, que les requérants sont sans intérêt au moyen, parce qu'ils ne prétendent pas que les dispositions du P.P.A. n'auraient pas été respectées concernant la distance entre les bâtiments à construire et leur propre habitation et, d'autre part, soutient que le moyen n'est pas fondé, la disposition de l'article 7, C, 1, du P.P.A. n'étant pas applicable au cas d'espèce en raison du fait que le bâtiment à construire est une extension du bâtiment existant et que le P.P.A. n'interdit nullement l'agrandissement des constructions existantes et ne limite pas, non plus, l'ampleur de ces agrandissements;

Considérant que les requérants ont intérêt à se prévaloir du respect d'une disposition qui vise à maintenir des distances de séparation entre les immeubles à implanter sur la surface que régit le plan particulier d'aménagement, cette disposition ayant pour effet de régir la densité des constructions dans le périmètre considéré; que cette densité avait du reste été un des éléments de refus d'une extension demandée précédemment sur la base d'un autre projet;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de traiter le projet comme un simple agrandissement de la construction existante auquel - le cas échéant - la disposition visée ne serait pas applicable, la bénéficiaire du permis ayant elle-même clairement distingué, en établissant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée en annexe à la demande, les deux volets du projet, à savoir d'une part la "transformation d'une habitation existante sans modification des façades. Modifications internes quasi imperceptibles de l'extérieur" et d'autre part une "extension nouvelle à l'arrière non perceptible de la rue. Liaison souterraine avec résidence existante"; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 22 mars 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers à la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES pour la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos sur un terrain sis avenue Léopold II, 19 à Verviers.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-sept juin deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, M.-Chr. MALCORPS.

Le Président,

M. HANOTIAU.