

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 173.910 du 7 août 2007

A.82.509/XIII-1026

En cause : **DEBERG** François,
ayant élu domicile chez
Me Philippe FAVART, avocat,
rue du Tombeux 43
4801 Stembert,

contre :

1. **la Ville de Verviers**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme ATELIERS P. SAUVAGE,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 février 1999 par François DEBERG qui demande l'annulation du permis d'urbanisme que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers a délivré le 11 janvier 1999 à la société anonyme "Ateliers P. SAUVAGE" en vue de la construction d'un atelier avec bureaux à Stembert, rue Slar, sur la parcelle cadastrée n° 267n;

Vu l'arrêt n° 80.035 du 4 mai 1999 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et la demande de mesures provisoires d'extrême urgence et d'astreinte;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 28 mai 1999 par le requérant;

Vu la requête introduite le 7 juillet 1999 par laquelle la société anonyme ATELIERS P. SAUVAGE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2004 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires du requérant et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 25 avril 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 19 mai 2005;

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

Entendu, en leurs observations, Me Philippe FAVART, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Pierre HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, Mes Patrick HENRY et Jean BOUDRY, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. François DEBERG est domicilié à Stembert (Verviers), rue Bronde, 8; la parcelle sur laquelle est érigée sa maison est cadastrée 4ème division, section B, n° 274g. Cette parcelle est située, au plan de secteur de Verviers-Eupen, en zone d'habitat à caractère rural.

2. La propriété de François DEBERG jouxte le terrain cadastré section B, n°s 267n et 266 k/ pie qui appartient à la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE et qui est situé dans le parc industriel de Stembert, rues de Slar et Haut de Trême; cette société, qui a pour principales activités la fabrication d'engrenages ainsi que la mécanique générale et de précision, a construit un atelier, en vertu d'un permis de bâtir du 4 mai 1976 sur la parcelle n° 266k; elle l'a agrandi en 1989, selon un permis de bâtir du 26 juin 1989.

3. Le 22 février 1996, la société anonyme ATELIERS P. SAUVAGE a acquis de la société coopérative intercommunale mixte "SOCIETE PROVINCIALE D'INDUSTRIALISATION" (S.P.I.) la parcelle contiguë, cadastrée n° 267n sous la condition d'y développer une activité industrielle. Cette parcelle est également située dans le parc industriel de Stembert.

4. Les parcelles et l'atelier appartenant à la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE sont repris au plan de secteur en zone industrielle, devenue zone d'activité économique industrielle (article 30, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)); les parcelles sont cependant traversées de part en part par une zone tampon, devenue zone d'espaces verts (article 37 du CWATUP) d'une largeur de vingt mètres; l'atelier existant empiète sur cette zone tampon; une partie de la parcelle cadastrée n° 267n pourrait se trouver être située, au sud-ouest et au sud-est, en zone d'habitat à caractère rural.

La localisation exacte des différentes parties de la parcelle dans le zonage du plan de secteur fait l'objet de contestations.

5. Le 13 novembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Verviers délivre à François DEBERG un certificat d'urbanisme n° 1 au sujet de la situation du terrain cadastré sous le numéro 267n. Le certificat d'urbanisme fait état de l'existence, entre la zone industrielle et la zone d'habitat à caractère rural, de la zone tampon qu'il convient de maintenir dans son état ou d'aménager en zone verte.

6. Le 18 décembre 1996, la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE introduit auprès de l'administration communale de Verviers une demande de permis de bâtir afin d'être autorisée à construire un nouvel atelier sur son terrain situé dans la zone industrielle de Stembert, cadastré n° 267n. L'atelier projeté se trouve dans le prolongement de l'atelier existant avec lequel il forme un angle droit.

Selon certains mesurages, qui sont contestés, une partie de l'atelier existant (aile sud-est) et une partie de l'atelier en projet (partie sud-ouest) pourraient déborder sur la zone tampon.

7. Le 10 juin 1997, la S.P.I. demande à François DEBERG de marquer son accord sur le plan de l'atelier en projet ainsi que sur le déplacement de la zone tampon, avec renonciation au droit d'introduire quelque recours que ce soit contre le permis qui serait accordé à "l'entreprise Sauvage".

8. Le 12 septembre 1997, François DEBERG communique à la S.P.I. les raisons pour lesquelles il ne peut pas marquer son accord sur le plan et sur le déplacement de la zone tampon. Il transmet une copie de sa lettre à la ville de Verviers ainsi qu'à la direction de l'urbanisme à Liège.

9. En sa séance du 19 janvier 1998, le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer à la S.A. ATELIER P. SAUVAGE le permis que celle-ci sollicitait. Le refus se fonde sur le fait que la demanderesse avait fait araser la haie alors que l'avis favorable du fonctionnaire délégué exigeait le maintien de cette haie. Au lieu de notifier sa décision à la demanderesse, le collège a invité celle-ci à retirer l'acte au guichet de l'administration communale, avec paiement de la taxe.

10. En l'absence de notification d'une décision dans le délai, la S.A. ATELIER P. SAUVAGE a invité le fonctionnaire délégué à statuer.

11. Le 3 mars 1998, la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE introduit auprès de la députation permanente du conseil provincial de Liège un recours contre l'absence de décision du fonctionnaire délégué.

12. Le 14 mai 1998, la députation permanente accueille le recours de la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE et lui délivre le permis de bâtir qu'elle sollicitait; l'une des conditions assortissant le permis consiste en l'obligation d'implanter une haie vive le long de la clôture.

13. François DEBERG saisit le Conseil d'Etat d'un recours en annulation et d'une demande de suspension dirigés contre la décision du 14 mai 1998 (affaire A.79.909/XIII-784).

14. Le 25 juin 1998, la députation permanente délivrera à la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE un permis de bâtir autorisant l'installation d'une clôture.

15. Le 23 septembre 1998, la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE introduit une nouvelle demande de permis de bâtir en vue d'être autorisée à construire un atelier avec bureau sur la parcelle cadastrée n° 267n. Il en est accusé réception le 14 octobre 1998. Par rapport à la demande du 18 décembre 1996, le nouveau projet prévoit une extension réduite qui vise à situer l'atelier - pour sa plus grande partie en tout cas - à l'intérieur de la zone industrielle et à l'extérieur de la zone tampon telles que ces zones sont dessinées sur le plan de mesurage du 22 février 1996.

16. Le 24 septembre 1998, la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE écrit à la députation permanente que, au vu du recours introduit par François DEBERG, elle renonce à sa demande initiale de permis de bâtir un hall industriel et qu'elle a introduit une nouvelle demande de permis.

17. L'arrêt n° 76.100 du 5 octobre 1998 rejette la demande de mesures provisoires que le requérant avait introduite, selon la procédure d'extrême urgence, à l'encontre du permis du 14 mai 1998.

18. Le 8 octobre 1998, la députation permanente "abroge" son arrêté du 14 mai 1998 accueillant le recours de la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE et lui accordant le permis de bâtir un hall industriel sur la parcelle cadastrée n° 267n.

19. L'arrêt n° 76.934 du 13 novembre 1998 met hors de cause la Région wallonne dans l'affaire A.79.909/XIII-784 et dit n'y avoir plus lieu de statuer sur la demande de suspension dirigée contre le permis qui avait été entre-temps abrogé; l'arrêt n° 145.221 du 31 mai 2005 a constaté que le recours en annulation était devenu sans objet.

20. Dans son rapport du 23 novembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable à la nouvelle demande de permis, avis qu'il assortit de sept conditions.

La cinquième condition impose l'obligation suivante :

- " 5. La zone tampon prévue au plan d'implantation sera traitée réellement en tant que telle, à savoir :
- maintien ou implantation d'une haie comme l'existante;
 - plantation d'arbres à hautes tiges (minimum 10 arbres / 1000 m²);
 - aucune construction, ni dépôt, ni parking, ne pourra être prévu dans cette zone".

21. Le 30 décembre 1998, le fonctionnaire délégué donne à son tour un avis conditionnel favorable à la demande de permis.

22. En sa séance du 11 janvier 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE le permis d'urbanisme que celle-ci avait sollicité le 23 septembre 1998 en vue d'être autorisée à construire un atelier avec bureau sur le terrain cadastré n° 267n. Le permis d'urbanisme est notifié le 19 janvier 1999 à la S.A. ATELIERS P. SAUVAGE. La notification précise que le collège des bourgmestre et échevins exige que les plantations soient effectuées dans la zone tampon avant le début de la construction projetée. Ce permis constitue l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration; qu'il fait grief à l'acte attaqué d'empiéter sur la "zone tampon" et de méconnaître une "servitude d'égout", en ajoutant que le plan d'implantation vise une parcelle n° 267k dont on ne connaît rien;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 30, 31 et 37 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du plan de secteur ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'acte attaqué, qui situe erronément le bien en zone d'activité économique industrielle, autorise en réalité une construction dans la zone tampon alors qu'une telle autorisation est inconciliable avec les prescriptions relatives à la zone tampon qui doit assurer une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles;

Considérant, sur les deux premiers moyens réunis, que la comparaison du plan d'implantation accompagnant la demande de permis (à l'échelle 1/250) avec le plan

de mesurage établi à la même échelle et sur lequel les services de la Région wallonne ont reporté le tracé qui est, selon eux, celui de la zone verte, fait apparaître que le bâtiment est entièrement situé dans la zone d'activité économique industrielle; que le Conseil d'Etat ne peut pas se fonder en l'espèce sur le tracé différent qui figure à la pièce 30 du dossier du requérant et que celui-ci présente comme émanant de son architecte; que ce plan n'est en effet pas signé, n'indique même pas l'identité de son auteur et ne mentionne aucun point de repère, cote ou autre indication qui permettraient de comprendre comment celui qui l'a établi est arrivé à proposer un tracé qui s'écarte du mesurage bien plus précis effectué par les services de la Région wallonne; que le certificat d'urbanisme délivré au requérant ne contredit pas cette conclusion; que le requérant ne produit aucun document probant de nature à établir l'existence de la servitude d'égout qu'il revendique et qu'il ne s'explique pas sur les conséquences de cette prétendue servitude pour l'examen du premier moyen; que le plan d'implantation ne situe pas la construction sur une parcelle n° 267k dont le requérant se plaint de ne "rien connaître"; que les premier et deuxième moyens manquent en fait sans qu'il apparaisse utile de faire procéder à quelque mesure d'expertise que ce soit;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 26 et 27 du CWATUP, des prescriptions du plan de secteur de Verviers-Eupen, des articles 1^{er} à 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991, ainsi que d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'il fait valoir ce qui suit :

" Que l'acte attaqué accorde à la S.A. SAUVAGE le permis de bâtir des bureaux et un atelier sur la parcelle cadastrée 4^{ème} division, section A, n° 267/N, alors que le certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 13.11.1996 (...) précise que :

« La parcelle en cause est reprise en partie en zone d'habitat à caractère rural linéaire, en zone industrielle (petite partie) et en majeure partie en zone d'espace vert (zone tampon)».

Qu'une partie de la zone se trouve dès lors en zone d'habitat à caractère rural.

Que la partie adverse n'a même pas examiné la question puisque l'avis favorable conditionnel mentionne erronément que le bien est repris en zone d'activité économique (cf supra).

Qu'en une première branche, le projet litigieux, de par son importance, n'est pas de ceux qui peuvent être admis en zone d'habitat à caractère rural.

Qu'en une seconde branche, à titre subsidiaire, à supposer que le projet litigieux puisse être admis en pareille zone, encore faut-il constater qu'il n'est pas compatible avec le voisinage immédiat.

Qu'en une troisième branche, à titre encore plus subsidiaire, l'acte attaqué n'est nullement motivé sur le point de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat.

(...)"

Considérant qu'à supposer qu'une partie de la parcelle se trouve située en zone d'habitat à caractère rural, comme l'affirme le certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 13 novembre 1998, il est constant que le bâtiment dont la construction est autorisée par l'acte attaqué n'est en rien situé en zone d'habitat à caractère rural; que le troisième moyen manque en fait;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 111 et 114 du CWATUP ainsi que des articles 1^{er} à 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991;

Considérant qu'en l'absence de dérogation au plan de secteur, les parties adverses n'ont pas fait ni ne devaient faire application des dispositions du Code wallon visées au moyen; que le moyen manque en droit;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation de l'article 285 du CWATUP; qu'il reproche au plan d'implantation de ne pas correctement représenter la zone tampon, de ne pas mentionner le sort de la haie qui a été arrachée et de ne pas faire état de la servitude d'égout au profit de son fonds;

Considérant qu'en tant qu'il reproche au plan d'implantation de ne pas représenter correctement la zone verte et de ne pas mentionner une prétendue servitude d'égout, le cinquième moyen se confond avec les deux premiers; que, pour le surplus, le plan d'implantation indique la présence de "la haie existante à feuillage persistant 1,50 m ht pouvant monter jusque 4,00 à 5,00 m ht"; que le requérant n'établit pas en quoi l'inexactitude ou l'omission entachant éventuellement le plan, qui n'aurait pas signalé l'arasement de la haie, aurait pu, à la supposer établie, induire en erreur l'autorité ayant délivré le permis attaqué; que le cinquième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen de la violation des articles 30, 84 et 108 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi précitée du 29 juillet 1991, d'une erreur manifeste d'appréciation ainsi que de la violation des articles 1^{er}, 2, 5, 6, 7 et 10 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne; qu'en une première branche, il expose que la décision attaquée serait motivée de façon contradictoire dès lors que, après avoir

rappelé erronément que "le bien en cause est repris en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur", elle reconnaît toutefois cette erreur puisqu'elle précise que : "5° La zone tampon prévue au plan d'implantation sera traitée réellement en tant que telle"; qu'en une deuxième branche, il soutient qu'"au regard du passé et de toutes les tentatives de régularisation de la situation, la partie adverse a manifestement excédé son pouvoir d'appréciation en ne se rendant pas compte que la parcelle en cause est pratiquement frappée d'une impossibilité de construire"; qu'en une troisième branche, il affirme que "la décision attaquée commet une erreur manifeste d'appréciation en ne précisant pas en quoi la construction projetée est compatible avec le voisinage, ni en quoi elle s'intègre à l'environnement et au site bâti ou non bâti (article 111 du CWATUP)"; qu'en une quatrième branche, il prétend que la décision attaquée, qui ne vise pas la notice préalable, laquelle serait tout à fait lacunaire, ne serait pas motivée au regard des incidences du projet sur l'environnement; qu'enfin en la cinquième branche du moyen, il fait valoir que "la partie adverse excède encore manifestement son pouvoir d'appréciation en imposant pratiquement à la S.A. SAUVAGE l'installation de 10 places de parking alors que cette installation ne peut, au vu de la configuration des lieux et de l'entrée des bureaux, que se situer en pleine zone tampon";

Considérant, quant à la première branche du moyen, que la parcelle n° 267n est traversée au moins par deux zones différentes au plan de secteur, une zone d'activité économique mixte et une zone d'espaces verts destinée à assurer la transition entre la première et la zone d'habitat à caractère rural; que la question de savoir si la construction autorisée par l'acte attaqué est bien entièrement située dans la zone d'activité économique industrielle a fait l'objet de l'examen des deux premiers moyens; qu'aucune contradiction ne peut surgir du fait que la décision attaquée impose l'aménagement comme tel de la zone tampon qui jouxte une construction située en zone industrielle;

Considérant que la deuxième branche se confond avec les deux premiers moyens;

Considérant, en ce qui concerne la troisième branche du moyen, que la décision attaquée n'a pas fait application de l'article 111 du CWATUP en l'absence de dérogation au plan de secteur; que l'acte attaqué reproduit l'avis du fonctionnaire délégué qui vise la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et que le requérant ne démontre pas que cette notice devrait être qualifiée de lacunaire au point d'avoir induit en erreur l'auteur de l'acte, s'agissant de l'extension d'une exploitation existante située dans un "zoning industriel"; que les conditions assortissant

l'autorisation démontrent que l'autorité qui a adopté l'acte attaqué s'est préoccupée des incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que la quatrième branche ne précise pas quels seraient les inconvénients du projet pour les habitants du village, qui auraient dû être spécialement mentionnés et analysés; que l'acte attaqué interdit expressément l'aménagement d'emplacements de parcage dans la zone tampon, de telle sorte que la cinquième branche repose sur une lecture erronée de la décision; que le sixième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un septième moyen ainsi rédigé :

" Que la décision attaquée viole les formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.

Que, si le permis s'intitule bien «permis d'urbanisme» et fait donc référence au décret du 27.11.1997 entré en vigueur le 01.03.1998, il est toujours fait référence à l'ancien CWATUP à plusieurs égards :

- la notion d'avis de réception mentionné en termes de décision attaquée n'existe plus et aurait dû être remplacée par celle d'accusé de réception postal ou de réceptionné, en cas de dépôt de la demande à la maison communale;
- la référence aux articles 301 à 304 anciens sont irrelevants (sic) puisque les articles 385 à 388 nouveaux sont identiques;
- il en va de même en ce qui concerne les articles 232 à 239 et 247 à 253 qui sont remplacés par les articles 316 à 323 et 330 à 343;
- la notion de règlements généraux sur les bâtisses ou de règlement communal sur les bâtisses n'ont (sic) plus de sens juridique depuis la modification décrétole";

Considérant qu'en vertu de l'article 9 du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, "les arrêtés pris par le Gouvernement en exécution des dispositions décrétoles du même Code restent d'application jusqu'à ce que d'autres arrêtés les abrogent, les modifient ou s'y substituent"; que, pour le surplus, le requérant n'explique pas en quoi les erreurs matérielles qu'il dénonce, seraient en l'espèce de nature, à les supposer avérées, à affecter la légalité de l'acte attaqué; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.