

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 174.355 du 11 septembre 2007

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-Laurent 64
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 188
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme D. & W. STEFFENS,
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 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, Nisperterweg 4, propriétaire d'un immeuble sis à 4700 EUPEN, Borngasse 14, mis en location, R. SCHOMMERS, domicilié à 4700 EUPEN, Vervieser Strasse, 78, propriétaire d'un immeuble sis à 4700 EUPEN, Schulstrasse, 17" qui demandent l'annulation du 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 pour la construction d'un complexe immobilier comprenant appartements et bureaux avec emplacements de parkings sur des parcelles sises à Eupen, Holundergasse/Borngasse, cadastrées section E, n^{os} 90 et 252c;

Vu l'arrêt n° 106.188 du 30 avril 2002 suspendant l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 23 mai 2002 par la société anonyme D. & W. STEFFENS, partie ayant intérêt à la solution de l'affaire;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2002 considérant que la demande de poursuite de la procédure formulée par la société anonyme D. & W. STEFFENS emporte demande d'intervention dans la procédure en annulation et accueillant cette intervention;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur 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 le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 16 février 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 mars 2006 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me J.-Y. MARICHAL, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 106.188 du 30 avril 2002 qui a suspendu l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant qu'il y a lieu de compléter l'exposé des faits précité comme suit :

1. Le 12 novembre 2001, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement a rejeté le recours introduit par Ernst RADERMACHER, Alfred MINKE, Rudolf HECK et R. SCHOMMERS contre le permis d'exploiter délivré par la députation permanente du conseil provincial de Liège pour le garage souterrain faisant partie du complexe immobilier litigieux.
2. Le 21 mai 2002, Ernst RADERMACHER et Rudolph HECK, agissant tous deux à titre personnel ainsi que comme représentants de la "Bürger-Initiative Untere Ibern, Borngasse et Schulstrasse", dont MINKE Alfred et SCHOMMERS R., ont introduit un recours en annulation contre cet arrêté ministériel devant le Conseil d'Etat. Ce recours, inscrit sous le numéro de rôle G/A.121.266/XIII-2636, est actuellement pendant devant le Conseil d'Etat;

Considérant d'office que le recours est irrecevable en tant qu'il est introduit par les requérants agissant au nom de la "Bürger-Initiative Untere Ibern, Borngasse et Schulstrasse", celle-ci n'ayant pas la personnalité juridique;

Considérant d'office que le recours est irrecevable en tant qu'il est introduit par les deux requérants prétendant agir au nom de deux membres de cette "Bürger-Initiative" nommément désignés, à savoir Rudolph HECK et R. SCHOMMERS, nul ne plaidant par procureur;

Considérant qu'il s'ensuit que le recours n'est recevable que dans le chef des requérants Ernst RADERMACHER et Alfred MINKE agissant à titre personnel;

Considérant que les requérants font valoir, dans leur mémoire ampliatif, que la demande de poursuite de la procédure n'a pas été formée valablement par la S.A. D. & W. STEFFENS à défaut de décision du conseil d'administration de cette société sur ce point;

Considérant que la décision des administrateurs de la S.A. D. & W. STEFFENS du 5 juillet 2001, annexée à la requête en intervention dans la procédure en suspension, portait sur l'introduction d'une demande de suspension et d'un recours en annulation contre le permis querellé;

Considérant que, si l'introduction d'une action en justice doit être décidée par l'organe compétent d'une personne morale, les diverses décisions subséquentes relatives à la conduite du procès, dont la demande de poursuite de la procédure, ne requièrent pas de décision spécifique de l'organe compétent; que, dès lors, l'exception doit être écartée;

Considérant que les requérants prennent deux moyens - les deuxième et troisième - de la violation des articles 113, 114, 396, 397 et 404 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), 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 commission consultative communale d'aménagement du territoire (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 les parties adverses n'ont pas déposé de mémoire en réponse;

Considérant que, dans leur mémoire ampliatif, les requérants demandent de joindre la présente affaire à celle portant le numéro de rôle A.121.266/XIII-2636;

qu'ils estiment que cette dernière procédure porte sur le permis d'exploiter délivré pour l'immeuble comprenant également des garages souterrains d'une capacité de 179 emplacements de parkings et que certains des moyens soulevés dans la présente requête concerneraient les mêmes questions d'évaluation des incidences sur l'environnement du projet et de conformité au zonage; que, dès lors, dans l'intérêt d'une bonne justice, les requérants demandent que les deux procédures soient jointes au fond;

Considérant que, concernant la présente procédure, les requérants rappellent que, dans l'arrêt n° 106.188 du 30 avril 2002, le Conseil d'Etat a retenu les deuxième et troisième moyens comme sérieux en ce que la dérogation relative aux toitures avait été accordée en violation des articles 113, 114 et 396 du CWATUP;

Considérant que les requérants estiment qu'il convient de tenir compte aussi des autres arguments développés dans le deuxième moyen, et notamment de l'argument tiré du caractère manifestement déraisonnable de la dérogation à la zone de cours et jardins; qu'en effet, selon eux, une analyse plus poussée permettrait de mettre un terme définitif à ce litige en tranchant la question de fond;

Considérant que les requérants demandent dès lors de bien vouloir trancher le litige en ayant égard à cette partie de leur argumentation, le deuxième moyen étant fondé à leur estime;

Considérant que, dans l'arrêt n° 106.188 du 30 avril 2002, le Conseil d'Etat a considéré ce qui suit :

" (...)

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.

(...)

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

a) Pentes.

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 perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée 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.

(...)

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 la partie intervenante, qui a seule demandé la poursuite de la procédure, n'a pas exposé ni en termes de requête en intervention, qui se confond en l'espèce avec la demande de poursuite de la procédure, ni dans un mémoire ultérieur comme elle était autorisée à le faire, en quoi l'appréciation ainsi portée par l'arrêt précité serait critiquable;

Considérant que, pour les motifs exposés dans l'arrêt précité, les deuxième et troisième moyens sont fondés dans la mesure où ils sont pris de ce que la dérogation relative aux toitures a été accordée en violation des articles 113, 114 et 396 du CWATUP;

Considérant que, contrairement à ce qui est demandé dans le mémoire ampliatif, il n'est pas nécessaire d'examiner le deuxième moyen sous l'aspect de la violation de l'article 397 du CWATUP quant à la dérogation à la zone de cours et jardins, le permis attaqué étant déjà illégal pour les motifs précités,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le 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 pour la construction d'un complexe immobilier comprenant appartements et bureaux avec emplacements de parkings sur des parcelles sises à Eupen, Holundergasse/Borngasse, cadastrées section E, n^{os} 90 et 252c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 472,06 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 347,06 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
KREINS,	président de chambre,
M ^{me} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.