

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

A R R E T

n° 233.716 du 3 février 2016

A. 216.607/Vbis-168

En cause :

1. **BOURSEAUX** Friedrich Carl,
2. **HEYDASCH** Helga,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Edgar DUYSER, avocat,
Vervierser Strasse 10
4700 Eupen,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Régie des Bâtiments,
ayant élu domicile chez
Mes Didier MATRAY, Pierre LEJEUNE
et Alexandra HENKES, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 31 juillet 2015 par Friedrich Carl BOURSEAUX et Helga HEYDASCH, en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 15 mai 2015 par la fonctionnaire déléguée à la Régie des Bâtiments en vue de "la rénovation des immeubles existants et [de la] construction d'une nouvelle extension (Archives de l'Etat)" sur un bien sis Kaperberg 8 à Eupen, cadastré section D, n^{os} 22a et 23a;

Vu la requête introduite via la procédure électronique le 31 août 2015 par laquelle la Régie des Bâtiments, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. WIMMER, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 septembre 2015 fixant l'affaire à l'audience du 16 novembre 2015 à 14.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Edgar DUYSER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Alexandra HENKES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, premier auditeur;

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

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

1. Le 23 décembre 2014, la partie intervenante introduit auprès de la partie adverse une demande de permis d'urbanisme rédigée en langue française concernant la construction ainsi que l'extension et la transformation du bâtiment des Archives de l'État sis à Eupen, Kaperberg 8, section D, n^{os} 22a et 23a.

2. Une enquête publique a lieu du 5 au 20 février 2015. Quatre-vingt-sept réclamations, dont plusieurs émanent des requérants, sont introduites.

3. Le 15 mai 2015, la partie adverse prend la décision suivante :

« [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de VERVIERS - EUPEN adopté par l'A.R. du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe également :

- dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;
- partiellement dans un périmètre visé à l'article 393 relatif aux centres anciens protégés;
- proche des bâtiments classés : Kaperberg 2-4 (arrêté de classement : 03.08.1956) et Kaperberg 31-33 (arrêté de classement : 25.03.1983);

Considérant que la demande concerne, partiellement, un bien classé (Kaperberg 8 (arrêté de classement : 25.03.1983)), qu'il s'agit de la partie ancienne située à front de voirie;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - (Art. 414 et svt);
- Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme - Centre ancien d'EUPEN - (Art. 393 et svt);
- Le règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité - (Art. 431 et svt);

Considérant que la demande a pour objet la transformation et l'extension de bâtiments existants destinés à accueillir les Archives de l'Etat;

Considérant que l'avant du terrain est soumis au règlement général relatif aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme; que le projet d'extension est situé plus ou moins à moitié dans cette zone, à cheval sur la limite du périmètre;

Considérant que l'extension prend place dans la zone de protection du bien classé;

Considérant que le bâtiment classé n'est pas modifié extérieurement; que l'aile plus récente, qui lui est perpendiculaire à l'arrière, garde la même volumétrie mais que ses baies et parements sont modifiés coté cour; qu'il est prévu de couvrir ladite aile de crépi blanc et d'un bardage en lattage bois; que ces matériaux s'harmonisent avec ceux de la façade à rue du bâtiment principal constitués de pierres, permettent d'unifier l'aile rénovée et la nouvelle extension, et font écho aux matériaux utilisés pour l'extension de l'école qui jouxte le projet;

Considérant que la nouvelle extension prend place à l'arrière de l'aile existante rénovée, sur une profondeur allant jusqu'à 16,5 mètres par rapport à la façade arrière de l'aile existante; qu'elle s'étend à l'arrière des jardins de deux habitations voisines, à 5 mètres des limites de propriété; qu'elle est partiellement enterrée; qu'elle présente une toiture plate culminant à environ 11 mètres coté cour située au nord (point le plus haut); qu'elle est également prévue en crépi blanc et en bardage lattage bois;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses applicable dans le centre ancien d'Eupen - (Art. 393 et svt) et que le demandeur sollicite une dérogation auxdites prescriptions sur les points suivants :

- la hauteur de la nouvelle extension n'est pas en équilibre avec celle des constructions voisines;
- la toiture plate n'est pas autorisée;
- la construction prend place en zone de cours et jardins où aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

Selon l'article 330, 11°, à savoir :

11° les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 114;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 05.02.2015 au 20.02.2015;

Considérant que 87 réclamations ont été introduites,

Que 7 courriers émanent de riverains du projet :

- 3 courriers émanent de la même adresse (Bourseaux-Heydasch, M. F-C Bourseaux, M^{me} Helga Heydasch) : Kaperberg 10;
- 1 courrier de la famille Sauerbier-Gohla : Kaperberg 12;
- 1 courrier de M. Jakob Kittel : Kaperberg 14;
- 1 courrier de M^{me} Irmgard Bosten : Kaperberg 20;
- 1 courrier de M. Vincent Lohay : Kaperberg 22;

Que les 80 autres réclamations émanent de personnes habitant loin de Kaperberg 8 (loin du site dans la rue, autres villages, quartiers éloignés);

Que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- refus de la construction d'un bâtiment disproportionné d'une hauteur de 9,60 m dans la zone de cours et jardins;
- l'influence sur la vue vers le parc et sur la durée de l'exposition au soleil des jardins;
- la possibilité de trouver un site existant et vide en alternative à Eupen;

Considérant que le rapport du Collège Communal fait état d'une réunion de concertation qui s'est tenue le 18.03.2015 entre les riverains, la Régie des Bâtiments, les Archives de l'Etat, la Ville d'Eupen et le Ministre-Président de la Communauté germanophone Oliver [Paasch] organisée par la Communauté Germanophone, il en ressort les points suivants :

- les riverains ont demandé qu'un autre site soit trouvé ou que le bâtiment soit moins haut;
- les Archives de l'Etat ont expliqué qu'ils ont déjà revu leur projet à la baisse de 20 % (12 km de rayonnages au lieu de 15 km) par rapport au projet refusé et qu'ils ne peuvent pas aller en-dessous de cette limite pour pouvoir assurer les besoins dans le futur;
- la Régie des Bâtiments a expliqué que la forme et la hauteur du bâtiment résultent des contraintes inhérentes au site (la place restant entre les deux arbres remarquables et la rampe pour l'accès des véhicules d'incendie) et les besoins des Archives de l'Etat, qu'il n'est pas possible d'enterrer le bâtiment d'un niveau supplémentaire à cause de la présence d'eaux souterraines; que le site de l'Eupen Plaza a déjà été étudié en alternative mais que structurellement il ne convient pas; que s'il faut étudier un autre site hors d'Eupen, cela cause un problème de planning pour les Archives de l'Etat et l'école «Pater Damian»;
- l'architecte a indiqué que l'éventuelle ombre portée par le bâtiment dans le jardin des riverains ne serait que tôt le matin; que le projet a été reculé (par rapport au projet de 2014) par rapport au mur de jardin des voisins à 5,00 m au lieu de 2,80 m et a proposé de végétaliser cet espace et le mur visible depuis les jardins des riverains;

Considérant que les locaux des Archives de l'Etat libérés après la mise en œuvre de la présente demande de permis sont destinés à être récupérés par l'école «Pater Damian» qui en a besoin pour assurer le bon fonctionnement de son école;

Considérant que l'article 113 du code dispose que : «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale (...);»;

Considérant que l'article 114 du code dispose quant à lui que : «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, 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 1^{er}, 3° (...);»;

Considérant que dans son rapport, le Collège Communal demande que le niveau de la toiture de l'extension soit descendue afin d'être au même niveau que la toiture de la cabine électrique existante, c'est-à-dire d'environ 1,8 m, que cette hauteur est proche de la hauteur d'un étage, que vu l'information donnée par la Régie des Bâtiments lors de la réunion de concertation, ça n'est pas envisageable;

Considérant que la nouvelle extension est 2,4 mètres plus haute que l'extension existante à rénover; que le programme projeté nécessite quatre étages; qu'une partie du bâtiment est déjà enterré mais qu'afin de rapprocher les gabarits, il conviendrait de descendre le niveau 280.53 du bâtiment d'un mètre; que la différence de hauteur de 1,4 mètre qui resterait entre l'extension nouvelle et l'ancienne est acceptable; que la hauteur de la nouvelle extension serait similaire à celle du nouveau bâtiment de l'école; que l'option architecturale du règlement serait préservée;

Considérant que la toiture plate est de même typologie que celle de l'extension à laquelle le projet s'accolle, ce qui permet de garder une harmonie entre ces bâtiments; que de plus, elle permet de réduire la hauteur de la nouvelle extension pour un volume utile maximisé; que de nombreux bâtiments dans les environs immédiats présentent une toiture plate; que l'option architecturale du règlement n'est pas compromise;

Considérant que le règlement général relatif aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme a pour objectif de préserver les jardins des îlots bâtis sur leur pourtour; que les lieux ne se présentent pas sous la forme d'un îlot bâti sur son pourtour; qu'à gauche, une école s'étend sur une profondeur bien plus importante que le projet et occupe tout l'arrière des terrains avoisinants; que l'extension projetée ne déstructure aucunement le tissu bâti existant, mais s'inscrit au contraire dans la logique de développement de l'école voisine; que par ailleurs le projet est situé en périphérie du périmètre, la limite du périmètre d'application du règlement coïncidant avec la limite arrière de la parcelle cadastrale n° 23b; que le projet ne va pas à l'encontre d'une option urbanistique du règlement;

Considérant que le projet respecte les lignes de force du paysage caractérisé principalement par les bâtiments de l'école dans cette partie du terrain; que le caractère exceptionnel de la dérogation est justifié par le programme projeté qui est d'utilité publique;

Considérant que le projet préserve le bâtiment classé, et que les travaux de rénovation et d'extension prévus ne perturbent pas la lecture de ce bâtiment patrimonial;

Considérant que, par rapport aux jardins qu'elle surplombe, la nouvelle extension présente des hauteurs respectivement de 7,6 et 7 mètres, qu'il conviendra de baisser d'un mètre; que l'impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines sera moindre que celui des arbres existants qui seront abattus (voir à ce propos la photo 6a du reportage photographique de la situation actuelle et le dessin de la «vue des jardins Kaperberg 10, 12 et 14» transmis avec le rapport du Collège et enregistré par mes services le 31/03/2015); que la distance qui sépare la nouvelle extension des habitations est d'environ 34 à 35 mètres; qu'est prévu, entre la façade et la limite de propriété, la plantation de trois arbres et que la façade va être végétalisée conformément à la proposition de la Régie des Bâtiments du 23.03.2015 jointe au rapport du Collège Communal; que l'impression d'enfermement dont il est fait état dans les réclamations sera très relative et atténuée par les mesures imposées;

Considérant que le projet a été revu par rapport à la demande précédente qui a été refusée pour préserver l'orme appelé à être repris sur la liste des arbres remarquables vu qu'il s'agit d'un des 20 ormes les plus vigoureux connu en Région Wallonne; qu'il y a une mortalité dramatique des arbres de cette espèce les dernières décennies en Europe; qu'il conviendra de respecter les conditions imposées dans l'avis du DNF de la DGO3 à son sujet;

Considérant qu'à proximité du site, il y a un platane classé sur la liste officielle des arbres remarquables, que les conditions de protection imposées dans l'avis du DNF lui sont applicables également;

Considérant que les réclamations et observations formulées lors de l'enquête ne sont que partiellement fondées vu l'argumentation développée ci-dessus;

En conséquence, les dérogations sont accordées;

Considérant que les services ou commissions visées ci-après ont été consultés :

- la Direction Générale Opérationnelle - Département de la Nature et des Forêts, Direction de Malmedy; que son avis sollicité en date du 22.01.2015 et transmis en date du 23.02.2015 est favorable conditionnel;
- le Service Régional d'Incendie; que son avis sollicité en date du 22.01.2015 et transmis en date du 07.04.2015 est favorable conditionnel;
- la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles; que son avis sollicité en date du 22.01.2015 est réputé favorable par défaut;

Considérant que l'avis du Collège Communal a été sollicité en date du 22.01.2015 et transmis en date du 31.03.2015; que son avis est favorable conditionnel;

Considérant que suite à la réunion de concertation, la Régie des Bâtiments a fourni les documents suivants au Collège Communal qui les a joints en annexe de son rapport :

- Une documentation permettant d'imager la proposition de mur végétalisé;
- Une vue depuis les jardins des riverains superposant la situation actuelle (très grands sapins) avec le projet;
- Une étude à différents moments de l'année et à différents moments de la journée de la position du soleil sur le site;

Vu l'article 26 du C.W.A.T.U.P.E..

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 23.12.2014;

Vu les plans supplémentaires immatriculés en mes services en date du 07.01.2015;

DECIDE :

Article 1^{er}.- Le permis d'urbanisme sollicité par la Régie des Bâtiments Liège est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

[...] ».

Il s'agit de la décision attaquée;

Considérant que, par requête introduite le 31 août 2015, la Régie des Bâtiments demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, modifié par la loi du 20 janvier 2014, "cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :
1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2^o [...]";

Considérant que les parties requérantes écrivent ce qui suit à propos de l'urgence :

" Die nunmehr anwendbare neue Fassung der koordinierten Gesetze über den Staatsrat und insbesondere die Bestimmung des Artikel 17 § 2, 1. sieht vor, dass ein Aufhebungsverfahren zulässig und begründet zu erklären ist, wenn eine Dringlichkeit gegeben ist, die unvereinbar ist mit dem Abwarten des Ausgangs des Annullierungsverfahrens.

Die entsprechende Dringlichkeit ist hier sicherlich gegeben. Sollte die öffentliche Ausschreibung auf den Weg gebracht werden und mit dem Bau des 8,60 Meter hohen Gebäudes begonnen werden, so würden Fakten geschaffen.

Diese Fakten waren schwerlich wieder rückgängig zu machen.

Zumindest würde eine Rückversetzung in den ursprünglichen Zustand und folglich eine Schadloshaltung der Antragsteller auf Jahre hinweg vereitelt. Hier sei auf die Rechtsprechung des Staatsrates in Sachen SYMONS gegen Commune de Libin / Région Wallonne vom 28.04.2011 (Nr. 212.821) hingewiesen:

« Considérant que le requérant écrit enfin redouter que la réalisation du projet urbanistique qu'il conteste se traduise par une perte de vue, une impression d'écrasement, une perte d'ensoleillement et de luminosité ainsi qu'une perte d'intimité; que les éléments suivants viennent à l'appui de la gravité de cet aspect du risque de préjudice allégué, même si, en cours de procédure administrative, le projet a été amendé pour atténuer l'impact du projet sur la situation du requérant :

la topographie des lieux, puisque le bâtiment en projet est destiné à s'implanter sur un terrain situé en contre-haut par rapport à la maison du requérant, à concurrence de deux mètres, que celle-ci serait située à l'ouest de ce bâtiment à une distance d'environ 17,50 mètres et que ce dernier serait distant d'une dizaine de mètres de la limite séparative des propriétés;

l'immeuble dont la construction est autorisée par le permis d'urbanisme attaqué, présente un gabarit qui dénote à la fois par rapport aux immeubles voisins et par

rapport au règlement communal d'urbanisme auquel il déroge, en particulier quant à la profondeur et à la hauteur du bâtiment secondaire qui longe la propriété du requérant et surplombe son avant-cour;

Considérant que la décision attaquée, reproduisant l'avis du fonctionnaire délégué, admet l'existence de nuisances causées à la propriété du requérant mais les juge "limitées" dans la mesure où le projet s'implante en avancée par rapport à la façade avant du plaignant et en rapport avec l'espace d'avant-cour ouverte, ce qui est exact et pertinent; que, toutefois, le raisonnement de l'auteur de l'avis aurait sans aucun doute été plus solide si l'important gabarit du volume secondaire et la profondeur totale du bâtiment en projet n'avaient pas requis plusieurs dérogations - critiquables - au règlement communal d'urbanisme et si la maison du requérant n'était pas située sensiblement en contrebas ;

Considérant qu'il peut être admis que cet aspect du préjudice allégué est grave; qu'il n'est pas contesté qu'il soit difficilement réparable;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension sont réunies»

Somit ist die Aussetzung des angefochtenen Entscheides zwingend anzuordnen";

Considérant que cet exposé de l'urgence, outre qu'il se rapporte à un arrêt du Conseil d'Etat prononcé sous l'emprise d'une précédente version de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, ne contient aucune justification de l'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, nouveau desdites lois coordonnées alors que la charge d'une telle justification incombe à la partie requérante;

Considérant, au surplus, qu'il y a lieu d'observer ce qui suit :

- 1^o le bâtiment nouveau, situé en fond de jardin des requérants, s'élèvera à 7,50 mètres au-dessus du niveau de leur jardin et non à 8,60 mètres comme l'indique la requête unique;
- 2^o même s'il est exécutoire, le permis attaqué ne pourra pas être mis en œuvre à court délai dès lors que la partie intervenante doit encore acquérir les terrains et ensuite recourir à un marché public de sorte que, selon ses dires, le début des travaux peut être situé au cours de la première moitié de l'année 2017;

Considérant qu'il s'ensuit que l'urgence n'est pas établie;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la Régie des Bâtiments est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis des référés, le trois février deux mille seize par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.