

STAATSRAT, VERWALTUNGSSTREITSACHENABTEILUNG

ENTSCHEID

Nr. 233.716 vom 3. Februar 2016

A. 216.607/Vbis-168

In der Rechtssache: 1. **BOURSEAUX** Friedrich Carl,
2. **HEYDASCH** Helga,
die beide ihr Domizil bei
Herrn Edgar DUYSER, Rechtsanwalt,
Vervierser Straße 10,
4700 Eupen,
erwählt haben,

gegen:

die Wallonische Region,
vertreten durch ihre Regierung,
Wahldomizil bei
Herrn Xavier DRION, Rechtsanwalt,
rue Hullos 103 - 105,
4000 Lüttich.

Beitretende Partei:

die Gebäuderegie,
Wahldomizil bei
den Herren Didier MATRAY und Pierre LEJEUNE
und Frau Alexandra HENKES, Rechtsanwälte,
rue des Fories 2,
4020 Lüttich.

DER PRÄSIDENT DER KAMMER Vbis IM EILVERFAHREN,

Aufgrund der am 31. Juli 2015 eingereichten Einheitsantragschrift, mit der Friedrich Carl BOURSEAUX und Helga HEYDASCH die Aussetzung der Ausführung der am 15. Mai 2015 von der beauftragten Beamtin der Gebäuderegie erteilten Städtebaugenehmigung zwecks Renovierung der bestehenden Gebäude und Errichtung eines neuen Ausbaus (Staatsarchivgebäude) auf einem in Eupen, Kaperberg 8, gelegenen und Flur D, Nrn. 22 a und 23a, katastrierten Gut beantragen;

Aufgrund der am 31. August 2015 über das elektronische Verfahren eingereichten Antragschrift, mit der die Gebäuderegie darum bittet, als beitretende Partei zugelassen zu werden;

Aufgrund des Schriftsatzes mit Anmerkungen und der Verwaltungsakte der beklagten Partei;

Aufgrund des von Herrn WIMMER, Erster Auditor beim Staatsrat, gemäß Artikel 12 des Königlichen Erlasses vom 5. Dezember 1991 zur Festlegung des Eilverfahrens vor dem Staatsrat erstatteten Berichts;

Aufgrund des Beschlusses vom 24. September 2015, der die Sache auf die Sitzung vom 16. November 2015 um 14.30 Uhr anberaumt;

Aufgrund der Notifizierung des Anberaumungsbeschlusses und des Berichts an die Parteien;

Nach Anhörung des Herrn HANOTIAU, Kammerpräsident, in seinem Bericht;

Nach Anhörung der Bemerkungen von Herrn Edgar DUUYSTER, Rechtsanwalt, der für die klagenden Parteien erscheint, von Frau Gabriele WEISGERBER, Rechtsanwältin, loco Herrn X. DRION, Rechtsanwalt, die für die beklagte Partei erscheint, und von Frau Alexandra HENKES, Rechtsanwältin, die für die beitretende Partei erscheint;

Nach Anhörung der gleichlautenden Stellungnahme von Herrn WIMMER, Erster Auditor;

Aufgrund des Titels VI Kapitel II der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat;

In der Erwägung, dass der Sachverhalt folgendermaßen aussieht:

1. Am 23. Dezember 2014 stellt die beitretende Partei bei der beklagten Partei einen Antrag auf Städtebaugenehmigung betreffend die Errichtung und den Aus- und Umbau des Staatsarchivgebäudes gelegen in Eupen, Kaperberg 8, Flur D, Nr. 22a und 23a, in französischer Sprache.

2. Vom 5. bis zum 20. Februar 2015 findet eine öffentliche Untersuchung statt. 87 Beschwerden gehen ein, darunter mehrere Beschwerden vonseiten der Kläger.

3. Am 15. Mai 2015 trifft die beklagte Partei folgenden Beschluss:

„ [...]

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 édifée.

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 maximalisé; 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 :

[...]“.

Es handelt sich um die beanstandete Entscheidung;

In der Erwägung, dass die Gebäuderegie mit einer am 31. August 2015 eingereichten Klage darum bittet, dem Verfahren beitreten zu können; dass dieser Klage stattzugeben ist;

In der Erwägung, dass „diese Aussetzung oder diese vorläufigen Maßnahmen“ laut Artikel 17 § 1 Absatz 2 der am 12. Januar 1973 koordinierten Gesetze über den Staatsrat, der durch das Gesetz vom 20. Januar 2014 abgeändert wurde, „jederzeit angeordnet werden [können]“:

1. wenn die Sache zu dringend ist, um in einem Nichtigkeitsverfahren behandelt zu werden,
2. [...]“;

In der Erwägung, dass die klagenden Parteien bezüglich der Dringlichkeit Folgendes schreiben:

„ 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“;

In der Erwägung, dass diese Darlegung der Dringlichkeit, die einen unter Anwendung einer früheren Fassung von Artikel 17 der koordinierten Gesetze über den Staatsrat ausgesprochenen Entscheid betrifft, darüber hinaus die Dringlichkeit im Sinne vom neuen Artikel 17 § 1 Absatz 2 Nr. 1 dieser koordinierten Gesetze keineswegs rechtfertigt, während eine solche Rechtfertigung der klagenden Partei obliegt;

In der Erwägung, dass im Übrigen Folgendes zu bemerken ist:

1. das neue Gebäude hinter dem Garten der Kläger wird eine Höhe von 7,50 und nicht von 8,60 Metern, wie in der Einheitsantragschrift erwähnt wird, oberhalb ihres Gartens erreichen;
2. selbst wenn die angefochtene Genehmigung vollstreckbar ist, wird sie nicht kurzfristig ausgeführt werden können, da die beitretende Partei die Grundstücke noch erwerben und danach einen öffentlichen Auftrag ausführen muss, sodass die Arbeiten ihr zufolge im Laufe der ersten Hälfte des Jahres 2017 anfangen werden;

In der Erwägung, dass die Dringlichkeit demzufolge nicht bewiesen ist;

In der Erwägung, dass eine der von Artikel 17 § 1 Absatz 2 der koordinierten Gesetze vorgeschriebenen Bedingungen, damit der Staatsrat die Aussetzung der Ausführung des angefochtenen Akts befehlen kann, fehlt,

ENTSCHEIDET:

Artikel 1.

Der von der Gebäuderegie eingereichten Beitrittsklage wird stattgegeben.

Artikel 2.

Der Antrag auf Aussetzung der Ausführung des angefochtenen Akts wird abgewiesen.

Artikel 3.

Die Entscheidung über die Kosten bleibt vorbehalten.

Verkündet in Brüssel in öffentlicher Sitzung der Kammer Vbis im Eilverfahren am dritten Februar zweitausendsechzehn von:

Herrn	HANOTIAU,	Kammerpräsident,
Frau	WIAME,	Kanzler.

Der Kanzler,

Der Präsident,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.