CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 244.918 du 21 juin 2019

A. 222.903/XIII-8097

En cause : 1. **METZMACHER** Maxime,
2. **ARIMONT** Jacques,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Laure DEMEZ, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Malmedy,**
   ayant élu domicile chez
   M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
   rue de Nieuwenhove 14A
   1180 Bruxelles,
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e Xavier DRION, avocat,
   rue Hullos 103 - 105
   4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme CYPRESS GROUP,
ayant élu domicile chez
M^e Julien TRICOT, avocat,
rue Large Voie 226
4040 Herstal.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 août 2017, Maxime METZMACHER et Jacques ARIMONT demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré, le 9 mai 2017, par le collège communal de la ville de Malmedy à la société anonyme (S.A.) CYPRESS GROUP, anciennement dénommée société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CYPRESS RED, relatif à la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble à 11 appartements avec 12 caves et 12 places de parking sur un bien sis rue Cavens 18 à Malmedy, et cadastré 1^ère division, section C, n^os 925a et 926a.

Par une requête introduite le 7 mai 2018, Maxime METZMACHER et Jacques ARIMONT ont également demandé la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du même acte.

II. Procédure

Par une requête introduite le 13 septembre 2017, la S.A. CYPRESS GROUP a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 18 octobre 2017.

Un arrêt n° 241.465 du 9 mai 2018 a suspendu l'exécution de l'acte attaqué, a rejeté la demande d'astreinte, a ordonné l'exécution immédiate dudit arrêt, et a réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Des demandes de poursuite de la procédure ont été introduites les 11 mai, 25 mai et le 28 mai 2018 par les parties adverses et intervenante.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^me^ Valérie MICHIELS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes, première partie adverse et intervenante ont déposé un dernier mémoire; la seconde partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 19 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 mai 2019 à 09.30 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Laure DEMEZ, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Emilie LEBEAU, *loco* M^e^ Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour

la première partie adverse, M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e^ Claire MARTIN, *loco* M^e^ Julien TRICOT, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Valérie MICHIELS, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 26 octobre 2012, la S.P.R.L. CYPRESS RED (devenue depuis la S.A. CYPRESS GROUP) introduit auprès de l'administration communale de Malmedy une première demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une habitation et la construction d'un immeuble de 12 appartements avec places de parking, piscine et local technique, sur un bien sis rue Cavens 18 à Malmedy, cadastré 1^ère^ division, section C, n^os^ 925a et 926a.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur et dans le centre ancien protégé (CAP) de Malmedy.

Le 6 décembre 2013, cette demande de permis est refusée par le collège communal de Malmedy.

2. Le 7 février 2014, la même société introduit une deuxième demande de permis auprès de l'administration communale pour les mêmes parcelles, portant sur la démolition d'une habitation et la construction d'une résidence de 12 appartements avec parking intérieur.

Le 18 décembre 2014, le collège communal de Malmedy octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'État par les requérants à la présente cause (A. 214.972/XIII-7241).

Le 18 juin 2015, le collège communal décide de retirer ce permis d'urbanisme délivré le 18 décembre 2014 et de solliciter du demandeur de permis qu'il produise une nouvelle étude d'ensoleillement.

Par un arrêt n° 233.395 du 5 janvier 2016, le Conseil d'État prononce un non-lieu à statuer dans le recours précité.

3. Le 31 mars 2016, la demanderesse de permis introduit auprès de l'administration communale une troisième demande de permis portant sur le même bien, visant la démolition d'une habitation existante "trois façades" et la construction d'une résidence de 11 appartements, de 12 caves et de 12 places de parking pour l'immeuble (+ un double garage pour l'habitation du second requérant).

4. Le 13 mai 2016, l'administration communale de Malmedy délivre l'avis de réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 23 mai 2016, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité de la commune (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet.

6. Le 4 juin 2016, le département pour la prévention incendie (zone de secours 5) établit un rapport de prévention dans lequel il émet différentes remarques relatives au projet. L'avis est favorable conditionnel.

7. Une enquête publique est organisée du 26 mai au 9 juin 2016, prolongée jusqu'au 22 juin 2016.

8. Le 20 juin 2016, la direction des routes et des bâtiments (DGO1) émet un avis défavorable sur le projet. L'avis précise que les modifications demandées concernant l'aménagement du balcon à front de voirie ne sont pas respectées.

9. Le 22 juin 2016, le service technique de la ville de Malmedy émet différentes remarques sur le projet. L'avis est favorable conditionnel.

10. Le 1er septembre 2016, une étude d'ensoleillement portant sur le nouveau projet est établie par le bureau d'architectes AUPa.

11. Le 20 octobre 2016, le fonctionnaire délégué décide d'accorder la dérogation sollicitée aux prescriptions du centre ancien protégé de Malmedy mais émet un avis défavorable au projet présenté "en l'état actuel de la demande", en invitant la demanderesse de permis à revoir le projet sur la base de plans modifiés.

Il invite également la demanderesse à lui faire parvenir un accord écrit avant la délivrance du permis concernant la construction du double garage en sous-sol sur la parcelle du voisin et au profit de celui-ci.

12. Le 23 février 2017, la demanderesse de permis dépose auprès des autorités compétentes des plans modificatifs suite aux remarques émises par le fonctionnaire délégué dans son avis du 20 octobre 2016. La demande est accompagnée d'une "liste des concessions réalisées pour Monsieur ARIMONT (voisin du projet) depuis octobre 2012 jusqu'à la demande de permis actuel", ainsi qu'un "récapitulatif des modifications réalisées sur le projet".

13. Le 24 avril 2017, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées aux prescriptions du centre ancien protégé et émet un avis favorable sur le projet, aux conditions qu'il précise.

14. Le 9 mai 2017, le collège communal de Malmedy octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Par courriers du 15 juin 2017, l'administration communale de Malmedy notifie l'acte attaqué aux différentes parties concernées.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. Le mémoire en réponse de la première partie adverse, le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en intervention

Les parties adverses et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours à l'égard du premier requérant, en ce qu'il n'est pas riverain du projet et n'aurait aucun intérêt personnel à agir, son habitation se trouvant à environ 800 mètres du projet litigieux.

Elles ajoutent que le fait qu'il manifeste un intérêt pour le patrimoine du centre ancien protégé où il réside également ne lui confère pas un intérêt personnel suffisant à agir, les différents ouvrages et participations ou démarches dont il se prévaut étant, selon elles, sans lien avec le bien concerné.

B. La requête en annulation et le mémoire en réplique

Dans la requête en annulation, le premier requérant expose ses diverses responsabilités, publications et activités en rapport avec la protection du patrimoine malmédien et la protection de l'environnement.

En toute hypothèse, il rappelle le cas d'un requérant dont les activités ne présentaient "aucun élément en lien direct et immédiat avec la préservation du site qu'il estimait mis en danger par le permis entrepris", mais que le Conseil d'État a jugé suffisantes pour justifier un intérêt particulier (C.E., n° 216.504 du 25 novembre 2011).

Dans son mémoire en réplique, le premier requérant rappelle qu'il est un membre fondateur et actif du Comité de sauvegarde du patrimoine malmédien.

C. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse fait valoir que le premier requérant n'est ni historien ni expert dans le domaine du patrimoine malmédien et que le fait de s'intéresser au patrimoine de son quartier ne peut suffire à justifier d'un intérêt au recours si l'on n'est pas riverain du projet litigieux.

D. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante estime qu'il n'existe pas de "lien personnel marqué" entre, d'une part, le bien litigieux, bien non classé qui ne comporte actuellement pas de colombage, et, d'autre part, le premier requérant, celui-ci s'intéressant à l'urbanisme en général, et aux pans-de-bois et aux Hautes-Fagnes en particulier.

E. Le dernier mémoire des requérants

Dans leur dernier mémoire, les requérants précisent les diverses responsabilités, publications et activités du premier requérant en rapport avec la protection du patrimoine malmédien et de l'environnement. Ils soutiennent que ces éléments attestent que, d'une part, le premier requérant a consacré du temps et de l'intérêt à l'histoire et au patrimoine malmédiens et que, d'autre part, il a partagé cette expérience avec ses concitoyens.

IV.2. Examen

Tout riverain a normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Pour apprécier la nécessaire proximité entre la localisation du projet litigieux et la situation du requérant – à défaut de quoi l'intérêt n'est pas suffisamment individualisé –, il y a lieu de tenir compte, d'une part, de la nature des nuisances produites par l'activité et

des dimensions du projet, d'autre part, de la situation du requérant et de la configuration des lieux.

Par ailleurs, au regard notamment de l'article 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en présence d'un site qui bénéficie d'une mesure particulière de protection, une personne, physique ou morale, de droit privé, peut agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par un permis d'urbanisme, lorsque cette personne démontre, par ses activités ou par d'autres circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de "l'intérêt" au bien patrimonial concerné (C.E., no 216.504 du 25 novembre 2011).

Le premier requérant a son domicile situé à environ 800 mètres du projet résidentiel litigieux, de sorte qu'il peut difficilement être considéré comme un "riverain" de celui-ci. La seule circonstance qu'il habite également dans le centre ancien de Malmedy ne suffit pas à lui conférer un intérêt suffisamment individualisé à agir, dès lors qu'il ne démontre pas en quoi sa situation personnelle est directement affectée par le projet litigieux.

En revanche, en tant qu'il se prévaut de sa qualité de défenseur de l'environnement et du patrimoine malmédien, dont il démontre la réalité par ses activités et ses publications, le premier requérant établit qu'il a consacré du temps et de l'intérêt au patrimoine particulier du centre ancien protégé, notamment au "Pan-de-bois" malmédien. Par ailleurs, dans ce cadre, il démontre s'être particulièrement intéressé à la construction sise rue Cavens 18, dont la structure en bois est illustrative de cette architecture malmédienne particulière. Par conséquent, il établit un intérêt suffisant au présent recours.

Il s'ensuit que la fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 111 à 114 du CWATUP, des articles 393 et suivants du même Code relatifs au règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

du principe général d'égalité et de non-discrimination, du principe de motivation matérielle, de l'erreur de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir.

Les requérants critiquent la motivation des dérogations accordées aux prescriptions relatives au centre ancien protégé de Malmedy en ce qui concerne la toiture plate, la construction en zone de cours et jardins, le front de bâtisse modifié sur une partie du bâti aux étages, et la construction en sous-sol s'étendant sur plus de 18 mètres par rapport au plan de façade avant.

En ce qui concerne la toiture plate, ils considèrent que ce type de toiture ne s'intègre pas dans le quartier, que le parti architectural du bâtiment est en rupture totale avec le contexte et que le projet dérogatoire ne respecte pas les lignes de force du paysage. Ils estiment que l'autorité n'a pas respecté le principe d'égalité dans la mesure où elle a refusé au premier requérant un permis d'urbanisme visant la construction d'un toit plat sur un volume secondaire dans le centre ancien protégé de Malmedy.

En ce qui concerne la zone de cours et jardins, ils relèvent que l'une des parcelles qui fait l'objet du projet autorisé est actuellement vierge de toute construction, de sorte que le projet à cet endroit dénature manifestement la zone de cours et jardins.

Ils soutiennent enfin que certaines dérogations n'ont pas été sollicitées et *a fortiori* pas accordées. Il s'agit de la façade à front de rue qui n'est pas en harmonie avec les façades du quartier, en dérogation à l'article 395 du CWATUP. De plus, en vertu de cette même disposition, la largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal. Or, en l'espèce, la façade de l'immeuble projeté est beaucoup plus large que celle de la maison existante.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse souligne que la toiture proposée évite le pastiche du passé, que le projet peut proposer une architecture contemporaine tout en respectant le bâti voisin (gabarits, hauteurs, corniches, coloris, rythme...), et que même s'il n'est pas identique aux volumes existants ou voisins, le projet est en harmonie avec le contexte.

Elle souligne qu'en l'espèce, il revenait de s'assurer que le projet conserve le rythme des façades en accord avec la typologie des façades de la rue, ce qui est bien le cas, selon elle. Elle précise que l'immeuble s'implantant sur deux

parcelles réunies, il est normal que la largeur totale soit plus grande que les autres constructions de la rue. Elle affirme que le rythme du revêtement en soubassement, le rythme et les proportions des baies ainsi que la partie en porte-à-faux s'inspirent des constructions anciennes.

Elle fait reproche aux requérants de tenter de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative, seule compétente en l'espèce pour apprécier si les dérogations peuvent ou non être accordées au regard de ce critère.

Elle constate que les requérants se limitent à invoquer l'existence, sur le territoire de la commune, d'autres projets qu'ils considèrent comme étant "similaires" et au regard desquels elle aurait statué différemment. Elle rappelle que, ainsi que l'acte attaqué le précise, l'autorité administrative statue au cas par cas sur les demandes de permis qui lui sont soumises, compte tenu des circonstances de chaque cas d'espèce, lesquelles diffèrent en fonction du bâti environnant et des caractéristiques architecturales du projet.

Elle conclut son analyse en s'interrogeant sur l'intérêt au moyen, les requérants ne faisant valoir aucun grief personnel quant aux dérogations accordées.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

En ce qui concerne la toiture plate, la seconde partie adverse constate que le collège communal n'a pas indiqué dans l'acte attaqué qu'elle concernait un volume secondaire mais bien que "la toiture plate s'inscrit en recul et se positionne dans le gabarit de la toiture voisine (et de la toiture existante) et se ressent comme un élément secondaire".

Elle affirme que l'autorité communale a eu égard aux lignes de force du paysage et aux caractéristiques dominantes du quartier lorsqu'elle a motivé sa décision au regard de l'intégration du projet dans le cadre bâti de la rue Cavens (point g) et de l'identification des modifications du projet pour répondre aux diverses demandes (dont celles des requérants) (point h).

Enfin, elle soutient que les parcelles citées par les requérants ne sont pas comparables et qu'il n'est pas démontré que le permis litigieux a été octroyé en méconnaissance du principe d'égalité et de non-discrimination.

En ce qui concerne la construction en zone de cours et jardins, elle estime que la dérogation accordée est motivée au regard des impératifs légaux.

En ce qui concerne la construction en sous-sol s'étendant à plus de 18 mètres par rapport au plan de façade avant, elle expose que la nécessité de la dérogation provient du caractère indispensable d'un parking en sous-sol, dans la mesure où il est inconcevable de surcharger la chaussée avec les véhicules des habitants.

En ce qui concerne le front de bâtisse modifié aux étages, elle note que le fonctionnaire délégué motive l'encorbellement sur la base de l'impératif de qualité de l'offre de logement en centre-ville, au regard de la sécurité et de la circulation des personnes dans l'espace public.

Enfin, en ce qui concerne l'harmonie des façades du quartier, elle affirme que les requérants tentent d'imposer leur propre vision du bon aménagement des lieux, alors qu'ils ne disposent pas de pareille compétence.

D. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne la toiture plate, les requérants constatent que le collège communal n'a pas d'abord explicitement identifié les lignes de force du paysage et qu'il n'a pas tenu compte des caractéristiques du quartier et du cadre particulier de la place du Châtelet, située au cœur du centre historique. Ils affirment que le projet litigieux, avec son toit plat et son parcellaire élargi est ainsi en rupture totale avec le contexte paysager.

Ils produisent des photos d'autres réalisations récentes d'immeubles à appartements contemporains, sans toitures plates et davantage mansardées, respectant le rythme vertical des façades traditionnelles.

Quant à la violation du principe d'égalité alléguée, ils expliquent, à l'aide d'un tableau comparatif, que les deux parcelles sont bien comparables, de sorte qu'elles ne pouvaient pas faire l'objet d'un traitement différent.

Ils rappellent que, dans son avis sur lequel se fondait le refus de permis du 6 décembre 2013, le fonctionnaire délégué relevait que "la volumétrie projetée crée une rupture dans le rang bâti, tant dans sa toiture plate que dans sa profondeur de construction". Ils concluent que le fonctionnaire délégué ne motive pas son revirement d'attitude sur ce point.

Ils notent qu'en ce qui concerne la construction en zone de cours et jardins, la profondeur du bâtiment aurait été réduite, d'après la première partie

adverse, afin d'en limiter l'impact sur la zone de cours et jardins du voisin direct. Ils affirment que cette motivation comporte une erreur de fait, la profondeur du bâtiment ayant été au contraire allongée au niveau du dernier étage (niveau R+3). Ils précisent que, plus le soleil sera bas sur l'horizon, plus cet allongement interceptera le rayonnement solaire direct, étant donné que c'est ce pignon qui, vu son orientation, joue le rôle majeur de pignon-écran.

Quant au front de bâtisse et à l'harmonie des façades, ils critiquent la motivation des dérogations en indiquant que ce n'est pas parce que la dérogation fait partie du programme du demandeur qu'elle doit être accordée. Ils affirment que, d'après la Charte urbanistique, la prise en compte de l'intégration paysagère doit s'analyser à l'échelle du quartier mais aussi par rapport à la parcelle et à ses voisines immédiates. Ils rappellent qu'il n'y a pas d'encorbellement des étages supérieurs dans cette rue. Ils critiquent les ouvertures étirées en largeur alors qu'il est possible de concilier modernité et respect du bâti traditionnel.

Quant aux constructions en sous-sol, ils précisent que, dans un centre ancien protégé, et *a fortiori* dans son centre historique (cf. la Charte urbanistique de Malmedy), la densité de logements doit tenir compte aussi de la nécessité de protéger le patrimoine et le paysage. Ils rappellent que le centre historique d'un centre ancien protégé n'est pas un centre-ville ordinaire, que la densité de logement doit y être compatible avec le voisinage et le paysage, et ne pas entraîner la perte de valeur des immeubles voisins en les privant d'une part essentielle de leur ensoleillement.

Selon eux, le projet attaqué remet en cause des données fondamentales et essentielles du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme. Ils estiment que les dérogations accordées conduisent manifestement à une dénaturation de ce règlement. Ils considèrent que tant les toitures en pente continue, posées comme principe, que le caractère non constructible de la zone de cours et jardins qui implique que seul l'espace occupé par l'immeuble à démolir peut faire l'objet d'une nouvelle construction, sont des données essentielles de ce règlement.

Quant aux dérogations qui n'auraient pas été accordées, ils n'ajoutent rien par rapport à leur requête.

E. Le mémoire en intervention

La partie intervenante s'interroge également quant à l'intérêt des deux requérants, lesquels n'expriment aucun grief personnel.

Concernant la toiture plate, elle se réfère à certains arrêts du Conseil d'État desquels il ressort que la prescription en cause (l'article 396 du CWATUP) est "de suivre le rythme et le style des constructions anciennes". Elle estime que le fonctionnaire délégué a donné son avis dans cet esprit. Elle rappelle également que le projet a été modifié pour ajouter à l'avant un pan de toiture en pente.

Quant au schéma latéral de l'immeuble projeté produit par les requérants, elle estime qu'il n'est pas pertinent car il ne prend en compte que l'habitation spécifique, alors qu'une telle analyse doit être entreprise dans le cadre d'une approche générale, à partir de la rue Cavens elle-même afin d'envisager l'intégration de l'immeuble dans l'environnement.

Concernant la construction en zone de cours et jardins, elle soutient que les requérants opèrent une confusion entre une parcelle à bâtir et une parcelle comportant d'ores et déjà une construction.

Concernant le front de bâtisse modifié sur une partie du bâti aux étages, elle affirme que le fonctionnaire délégué prévoit que l'encorbellement sur le domaine public sera limité à un mètre maximum pour assurer précisément une compatibilité de la dérogation avec les options urbanistiques et architecturales de l'article 394 du CWATUP.

Concernant la construction en sous-sol sur plus de 18 mètres, elle considère que l'acte attaqué est adéquatement motivé au regard de la nécessité de réaliser douze places de parkings et douze caves.

Concernant la largeur de la façade, aucune dérogation ne devait être octroyée par le fonctionnaire délégué, selon elle, et, en tout état de cause, ce dernier a valablement motivé ce positionnement.

F. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse revient sur les motifs qui ont conduit l'auteur de l'acte attaqué à octroyer les différentes dérogations, en particulier ceux justifiant la toiture plate (diminution de l'ombre portée sur l'annexe du second requérant, plan incliné en façade, toiture plate en recul).

G. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante soutient notamment que l'article 396 du CWATUP n'exige pas que la toiture d'une nouvelle construction soit une reproduction des constructions traditionnelles locales mais il impose simplement qu'elle soit en harmonie avec ce type de toiture. Elle en déduit l'existence d'un pouvoir d'appréciation au profit de l'autorité.

À son estime, il en va de même s'agissant de l'article 395 du même Code relatif aux façades.

H. Le dernier mémoire des requérants

Les requérants justifient leur intérêt au moyen notamment par le souci qu'ils ont de voir s'appliquer la Charte urbanistique de Malmedy et par l'impact paysager important du projet litigieux.

Ils critiquent notamment la justification de la dérogation relative au front de bâtisse et les motifs qui sont à la base de la dérogation portant sur la longueur des constructions en sous-sol. À cet égard, ils soutiennent que le parking sous-terrain de 12 places est sous-dimensionné compte tenu du standing de cet immeuble de 11 appartements.

V.2. Examen

Sur la recevabilité

L'article 14, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État prévoit que :

" Les irrégularités visées à l'alinéa 1er ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

La section de législation du Conseil d'État a synthétisé l'objectif poursuivi, s'agissant d'"évit[er] que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement de la violation d'une formalité considérée comme substantielle alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant".

En l'espèce, les requérants critiquent les dérogations accordées pour permettre la construction du projet. Ces dérogations sont relatives notamment à

l'implantation de l'immeuble mais aussi à son architecture et à son intégration dans le bâti du centre ancien protégé de Malmedy où il se situe. En qualité de voisin et de défenseur du patrimoine architectural malmédien, les deux requérants justifient bien d'un intérêt à critiquer la décision attaquée en tant qu'elle accorde les dérogations visées. La fin de non-recevoir n'est pas accueillie.

Sur le fond

S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUP, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme n'est pas discrétionnaire. En effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement régional d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. Il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du règlement, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement. Enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUP s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

L'article 394 du CWATUP est rédigé comme suit :

" Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

Toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un plan communal d'aménagement, d'un périmètre de remembrement urbain arrêté par le Gouvernement ou d'un plan d'alignement approuvé".

L'article 395 du même Code est, quant à lui, rédigé comme suit :

" Façades.
Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.
a) Largeur des façades.
La largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal.
b) Hauteur des façades.
Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines.

c) Matériaux des façades.
Les matériaux autorisés seront ceux dont les tonalités s'apparentent à celles des matériaux traditionnels.
d) Pignons, façades latérales et façades arrière.
Les matériaux autorisés pour les murs, pignons, façades latérales et façades arrières devront s'harmoniser avec ceux des façades à rue".

L'article 396 du même Code est rédigé notamment comme suit :

" 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;
[...]".

L'article 397 du même Code, relatif aux zones de cours et jardins, est rédigé comme suit :

" 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.

À 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".

- En ce qui concerne la toiture plate, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" La toiture présente un plan incliné en façade à rue pour respecter la continuité de ce type de toiture le long de la rue Cavens.

La toiture plate s'inscrit en recul et se positionne dans le gabarit de la toiture voisine (et de la toiture existante) et se ressent comme un élément secondaire (volumétrie dégressive vers l'arrière et aussi au dernier niveau sur la façade latérale) è [sic] demander le même revêtement (ardoises) que pour l'ensemble des toitures et volumes assimilés (volumes plats, en recul comme dans une fuyante par rapport aux plans des façades).

Les éléments horizontaux (sommet du parement de façade en crépi et sommet de la loggia revêtue d'ardoises) peuvent être assimilés aux corniches (marquées dans le CAP). Ces éléments sont en harmonie avec les corniches des maisons voisines (en conformité avec le Charte urbanistique : 1.00 m en + ou en - par rapport aux habitations voisines) [...]".

En réponse aux réclamations relatives à la toiture plate, l'auteur de l'acte attaqué précise également ce qui suit :

" Choix de proposer un versant de toiture côté rue Cavens (notamment en fonction de certaines remarques émises dans le cadre du dossier précédent (permis retiré);

[...]

Volonté de respecter une certaine continuité dans la volumétrie à rue, tout en proposant un nombre d'appartements intéressant avec des espaces suffisants;

[...]

Évite le pastiche du passé. Le projet peut proposer une architecture contemporaine tout en respectant le bâti voisin (gabarits, hauteurs corniches, coloris, rythme, ...).

Même s'il n'est pas IDENTIQUE aux volumes existants et/ou voisins, le projet peut être en harmonie avec le contexte [...]".

Tout d'abord, il ressort des plans que l'inclinaison de la toiture en façade à rue n'est que partielle, seule la partie centrale étant inclinée. Ainsi, cette inclinaison ne respecte que partiellement la continuité de ce type de toiture le long de la rue Cavens, ne respectant, par conséquent, qu'en partie le prescrit de l'article 396, précité, qui prévoit un "faîtage central" en pente continue avec une inclinaison parallèle à celle des constructions contiguës.

Ensuite, s'agissant de l'harmonie avec le contexte, il apparaît que la toiture plate sera visible depuis l'autre côté de la rue Cavens, soit de la place du Châtelet, de sorte que de ce côté, cette toiture plate ne s'inscrit pas en recul et n'est pas de nature à créer le ressenti d'un élément secondaire, comme indiqué dans la motivation de l'acte attaqué.

Plus fondamentalement, selon les règles imposées par l'article 396, précité, la toiture, à cet endroit du centre protégé, doit non seulement être en pente mais doit correspondre aux toitures propres aux constructions traditionnelles locales, l'option architecturale étant de suivre le rythme et le style des constructions anciennes. Or, la dérogation accordée s'écarte de cette option pour privilégier un style contemporain avec une toiture plate et une loggia en porte-à-faux. La première partie adverse justifie cette dérogation par le fait que les logements prévus dans l'immeuble puissent offrir des espaces suffisants et que la construction s'intègrerait harmonieusement dans le cadre bâti, notamment en ce que les éléments horizontaux

prévus pourraient être assimilés aux corniches du centre ancien protégé. Elle reste cependant en défaut d'exposer pourquoi ces mêmes objectifs ne peuvent pas être atteints sans le passage par une toiture plate et un style contemporain, lesquels ne correspondent cependant pas aux types de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et au rythme des constructions anciennes. Enfin, la circonstance que le parement gris en ardoises, pour une partie de la toiture, rappellerait l'expression traditionnelle des corniches locales, ne constitue pas une motivation suffisante. Par conséquent, la décision attaquée ne respecte pas les exigences imposées par les articles 113 et 114 du CWATUP.

Il s'ensuit que le premier grief du moyen est fondé.

- En ce qui concerne la construction en zone de cours et jardins, l'acte attaqué motive cette dérogation comme suit :

" [Avis du fonctionnaire délégué du 20 octobre 2016] :

« […]

- La profondeur du bâtiment a été réduite afin d'en limiter l'impact sur la zone de cours et jardins du voisin direct;

[...]

- L'ensemble s'implante sur une profondeur similaire à celle des bâtiments existants sur la parcelle actuelle.

[...]

Vu l'étude d'ombrage réalisée par solstices et par heures dans trois cas de figure, à savoir la situation actuelle, la situation projetée, objet de la demande et une situation fictive correspondant à un projet conforme aux prescriptions du centre ancien protégé (hauteur sous corniche équivalente au bâtiment adjacent et dont la profondeur n'excède pas 15 m);

Considérant qu'il ressort de cette étude qu'en hiver, en automne et au printemps, l'impact de l'ombrage de la situation projetée ne diffère pratiquement pas de l'impact de la situation actuelle sur les bâtiments voisins;

Que selon l'auteur de l'étude, avant 8h00 et après 17h00 il y a très peu de différences d'impact en situation actuelle, fictive et projetée. Que par ailleurs, ce créneau horaire représente, dans la majorité des cas, la période à laquelle les occupants sont présents dans leur habitation;

[...]».

Les terrasses ne pourront pas permettre d'accéder à moins de 1,90 m des limites mitoyennes (modification à apporter au R+3) : des zones végétalisées, comme une toiture verte et des bacs à plantes, sont prévues afin de réaliser une «mise à distance» avec les limites mitoyennes (voir plans);

[...]

I. Que de nombreuses concessions ont été faites par le demandeur pour satisfaire le voisin (Mr Arimont) et répondre à ses exigences:

[…]

• Diminution de la profondeur de l'immeuble pour assurer un ensoleillement plus important dans le jardin de Mr Arimont et augmenter la luminosité de sa nouvelle annexe (par rapport au 1er dossier qui a été refusé);

[…]".

En réponse aux réclamations relatives à l'emprise sur la zone de cours et jardins, l'auteur de l'acte attaqué précise également ce qui suit :

" La profondeur des immeubles démolis dépassait largement les 15 m par rapport à la route : 2 logements construits en profondeur sur la parcelle (d'où accès latéral d'ailleurs).

Le réclamant estime qu'on augmente la surface et le volume bâti, mais c'est sans tenir compte de la parcelle 2 x plus importante que celle où se situent les immeubles à démolir. Forcément on peut construire plus sur 2 parcelles que sur 1... en laissant cependant suffisamment d'espaces libres, végétalisés, de respiration.

Dans cet intérieur d'ilot, anciennement des granges et autres remises étaient construites (volumes parfois importants au sol et en hauteur - cf. grange démolie sur la parcelle C-935 A - immeubles de logements en arrière de la Hore Kinon et autres immeubles en bord de Warche, soit en seconde zone par rapport à la rue Cavens).

[...]

En intérieur d'îlot, le bâti en seconde zone est construit aussi et en hauteur conséquente (habitation DOUBLE à démolir - cf. aussi annexe de Mr et Mme ARIMONT eux-mêmes sur la parcelle C 923 B) [...]".

Il ressort de l'article 397 du CWATUP que la zone *non aedificandi* de cours et jardins commence 15 mètres à partir de la façade avant, l'immeuble existant à démolir ayant une profondeur totale de 21 mètres et demi, soit au-delà de la zone capable de bâtisse. L'immeuble en projet, même si sa profondeur a été réduite par rapport à un projet plus ancien qui empiétait davantage sur la zone non constructible, a toujours une profondeur totale de 24 mètres (sans compter l'encorbellement de 1 mètre de profondeur et les balcons situés à l'arrière, qui porteraient la profondeur à 28 mètres). Par conséquent, il déroge à l'article 397 précité, atteignant presque le double de ce qui est autorisé.

Par ailleurs, il s'agit en l'espèce d'une nouvelle construction et non de la restauration d'un immeuble existant, de sorte que le permis doit être motivé au regard de la règle des 15 mètres et non au regard de la profondeur des bâtiments à démolir, ce d'autant plus que le nouvel immeuble prend également place sur une parcelle qui, jusque là, était vierge de toute construction.

Par conséquent, la motivation de la dérogation n'est pas adéquate, dès lors que l'autorité communale indique que le projet respecte mieux le bon aménagement des lieux avec une construction qui dépasse la zone capable de bâtisse sur près de 10 mètres, en se référant à la profondeur des constructions à démolir, alors qu'en l'espèce la distance à prendre en considération - en l'absence d'une restauration - est celle de 15 mètres à partir de la façade avant.

En outre, l'acte attaqué ne contient pas de motif démontrant que la première partie adverse aurait examiné la possibilité de respecter la règle de non-construction en zone de cours et jardins avant d'octroyer la dérogation à l'article 397, précité. La première partie adverse s'emploie à montrer en quoi la construction en profondeur sur plus de 24 mètres au lieu de 15 mètres est admissible à cet endroit, au regard de son intégration dans le cadre bâti. Cependant, avant de chercher à montrer que le projet litigieux dérogatoire s'intègre au bâti local, l'autorité doit montrer que la dérogation n'est pas accordée par facilité, en fonction du programme choisi par le promoteur. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement général sur les bâtisses dans un cas particulier où la dérogation est permise. Un tel motif est absent en l'espèce, alors que, pourtant, le nouvel immeuble prend place sur deux parcelles adjacentes au lieu d'une, ce qui permet déjà d'augmenter la surface de construction en largeur.

La circonstance que, par le passé, des granges existaient en arrière-zone, et que même la parcelle du second requérant est concernée par une construction en arrière-zone, n'est pas davantage pertinente. Le règlement général sur les bâtisses prévoit explicitement ce qu'il y a lieu de faire en cas de nouvelle construction afin d'éviter certaines erreurs du passé.

Il s'ensuit que le deuxième grief du moyen est fondé.

- En ce qui concerne le front de bâtisse modifié, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que l'encorbellement sur le domaine public a été limité à un mètre;

[...]

Le front de bâtisse est respecté au rez-de-chaussée, l'encorbellement des étages supérieurs permettant l'aménagement d'appartements plus spacieux sans impacter la circulation des personnes [...]".

Le front de bâtisse au rez-de-chaussée est respecté, de sorte que le front de bâtisse est maintenu dans son état de fait actuel. Il s'ensuit qu'aucune dérogation n'était nécessaire et que le moyen manque en droit sur ce point.

Il s'ensuit que le troisième grief du moyen n'est pas fondé.

- En ce qui concerne la construction en sous-sol s'étendant sur plus de 18 mètres par rapport au plan de façade avant, cette dérogation est visée dans l'acte attaqué et motivée.

Le fonctionnaire délégué précise, sur ce point, ce qui suit :

" [...] Considérant que le présent projet répond en termes de densité de logements à ce que l'on peut attendre d'un projet de centre-ville, que la gestion du parcage y est par ailleurs réglée par la création d'un parking en sous-sol [...]".

En réponse aux réclamations, l'acte attaqué indique également ce qui suit :

" [...] «Ce projet augmente considérablement la densité de population. Cela posera des problèmes de circulation. Il y a déjà assez d'appartements de l'autre côté de la rue» : 11 appartements n'entrainent pas un nombre inconsidéré de voitures supplémentaires (rue à sens unique - garages en nombre suffisant) [...]".

La dérogation est ainsi justifiée par la création d'un parking nécessaire en sous-sol. Une telle motivation est suffisante et adéquate au regard de la dérogation accordée. Pour le surplus, les requérants critiquent la densité excessive du projet sans toutefois démontrer que la gestion du parcage ne rend pas nécessaire la création d'un parking en sous-sol.

Il s'ensuit que le quatrième grief du moyen n'est pas fondé.

- En ce qui concerne la largeur et l'harmonie de la façade avant, l'article 395 du CWATUP, précité, prévoit que les façades des immeubles sis à front de rue doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder et que la largeur des façades ne peut être modifiée que moyennant une décision motivée du collège communal.

L'aspect des façades est motivé comme suit dans l'acte attaqué :

" « [Avis du fonctionnaire délégué du 20 octobre 2016]

Le rythme du parcellaire ancien est marqué par la verticalité du revêtement de façade - au rez- (pierre bleue), par l'élément en porte-à-faux (volumétrie verticale), surmonté de la toiture en pente et par l'alternance des matériaux (ardoises/crépi qui assurent la transition entre le bâti en ardoises côté droit et

en briques côté gauche du projet qui se situe à la jonction de 2 types de façades dans la rue Cavens)»;

[...]

Choix de proposer un versant de toiture côté rue Cavens (notamment en fonction de certaines remarques émises dans le cadre du dossier précédent (permis retiré) possibilité de marquer la façade par un élément contemporain qui marque la cassure dans la continuité de la rue et anime cet endroit.

Composition globale de la façade avec un rythme rappelant le parcellaire ancien. La façade doit être lue dans son ensemble et c'est l'ensemble qui doit présenter un rythme acceptable en centre ancien.

[...]

Le Collège peut marquer son accord dans son avis qui sera transmis à la DGO4 : ici, ce qui est important, c'est de conserver le rythme des façades en accord avec la typologie des façades de la rue.

L'immeuble s'implantant sur 2 parcelles réunies, la largeur totale est plus grande que les autres de la rue, mais le rythme du revêtement en soubassement, le rythme et les proportions des baies, la partie en porte-à-faux, ... s'inspirent et interprètent les constructions anciennes (pas de plagiat non plus!).

[...]".

Ainsi, la décision attaquée est formellement motivée en ce qui concerne l'élargissement de la façade, de sorte que cette branche du moyen manque en fait.

En revanche, l'autorité communale estime que le rythme de la façade de l'immeuble litigieux "s'inspire et interprète les constructions anciennes du centre ancien protégé" et considère dès lors qu'une dérogation n'est pas nécessaire en ce qui concerne l'obligation que les façades des immeubles sis à front de rue soient maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

Or, seuls les soubassements en pierre bleue revêtent un rythme vertical alors que l'ensemble de la façade, avec notamment l'élément en porte-à-faux surplombant le trottoir de façon horizontale, ne peut être considéré comme respectant un rythme vertical rappelant celui des façades du centre ancien protégé. Partant, la motivation de l'acte attaqué est erronée en fait lorsqu'elle indique que la façade rappelle le parcellaire ancien "en accord avec la typologie des façades de la rue".

Il s'ensuit que le cinquième grief du moyen est, dans cette mesure, fondé.

En conclusion, le deuxième moyen est fondé en ses premier, deuxième et cinquième griefs.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 9 mai 2017 par le collège communal de Malmedy à la S.A. CYPRESS GROUP relatif à la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble à 11 appartements avec 12 caves et 12 places de parking sur un bien sis rue Cavens 18 à Malmedy.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 € chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée pour la demande de suspension introduite selon la procédure d'extrême urgence à la somme de 40 euros, est mise à la charge des parties adverses à concurrence de 20 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 400 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le vingt et un juin deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME Simone GUFFENS