

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.269 du 17 octobre 2000

A.92.847/XIII-1734

En cause : 1. **CRUTZEN** Paul,
 2. **HODIAUMONT** Arlette,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre-Eric DEFRANCE, avocat,
 rue des Martyrs 24
 4800 Verviers,

 contre :

 1. **la Ville de Verviers**,
 ayant élu domicile chez
 Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
 rue de Suisse 24
 1060 Bruxelles,

 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme T-PALM,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY
et Frédéric POTTIER, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 juin 2000 par Paul CRUTZEN et Arlette HODIAUMONT, tendant à la suspension de l'exécution, d'une part, du permis d'urbanisme délivré le 10 avril 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers à la société anonyme T-PALM en vue de la démolition d'un bâtiment et de la reconstruction d'un immeuble à appartements avec bureaux et parkings, place Général Jacques, 16 à (4800) Verviers et, d'autre part, "de la décision préalable favorable n° A 401 rendue le 31 mars 2000 par le fonctionnaire délégué";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 10 juillet 2000 par laquelle la société anonyme T-PALM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 septembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 5 octobre 2000 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P.-E. DEFRANCE, avocat, comparaissant pour les requérants, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me A. VAN DER HEYDEN, loco Mes P. HENRY et F. POTTIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension peuvent être résumés comme suit :

1. M. Paul CRUTZEN et, son épouse, M^{me} Arlette HODIAUMONT sont domiciliés et résident à (4800) Verviers, place Général Jacques, 18.

Leur habitation est contiguë à un terrain, qui est situé au n° 16 de la même place, cadastré section D n° 369p5 et qui appartient, à front de voirie, à la S.A. T-PALM et, en arrière-zone, à l'A.S.B.L. ACTION ET RECHERCHE CULTURELLES-VERVIERS, en abrégé "ARC"; trois immeubles sont actuellement implantés sur ce terrain, parallèlement à la place Général Jacques.

Le terrain est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen.

2. Le 22 juin 1999, la S.A. T-PALM introduit auprès de l'administration communale de Verviers une "demande de bâtir" en vue d'être autorisée à démolir le bâtiment sis place Général Jacques, 16, et à construire à la place un immeuble d'appartements avec bureaux et parkings.

3. La façade arrière de l'immeuble étant située à plus de 15 mètres des façades avant des bâtiments riverains et à plus de 4 mètres des façades arrière de ces mêmes immeubles, la demande de permis est soumise à enquête publique du 25 juin au 9 juillet 1999, en même temps que la demande de permis émanant de l'A.S.B.L. ARC, laquelle sollicite l'autorisation de construire un entrepôt et un local de réunions en arrière-zone.

Au cours de cette enquête, trente-neuf lettres de réclamations ou d'observations sont déposées; la plupart des réclamations concernent à la fois le projet de l'A.S.B.L. ARC et celui de la S.A. T-PALM; parmi les opposants figure M. Paul CRUTZEN.

4. Le 28 octobre 1999, la S.A. T-PALM dépose des plans modifiés après concertation, semble-t-il, avec la ville de Verviers.

Par rapport aux plans initiaux, le nouveau projet ("variante 7") ne prévoit plus que quatre étages au-dessus d'un rez-de-chaussée (au lieu de cinq) et la hauteur du toit est réduite. Les dimensions du bâtiment en projet sont : 22 mètres de largeur en façade; 19 mètres de profondeur aux étages et 24,50 mètres de profondeur au rez-de-chaussée; il est destiné à abriter 4 studios, 8 logements et 2 duplex (au lieu de 5 studios, 10 logements et 2 duplex dans le projet initial).

5. Le nouveau projet est soumis à enquête publique du 24 novembre au 8 décembre 1999; au cours de celle-ci, 56 lettres-pétitions ainsi que 3 lettres de réclamation-observation sont transmises à la commune. M. Paul CRUTZEN a signé la pétition et envoyé une réclamation propre le 6 décembre 1999, à laquelle il a annexé le rapport rédigé à sa demande par l'expert J.-M. RIGO.

6. Le 18 janvier 2000, la Commission royale des monuments, sites et fouilles émet un avis défavorable qui est motivé par le gabarit trop important de l'immeuble en projet, par l'aspect de la façade et par l'articulation du projet avec les immeubles voisins; sur ces deux derniers points, l'avis précise :

" L'articulation avec les bâtiments adjacents doit être affinée. Pour le bâtiment de gauche, il faut souligner que son mur-pignon n'est pas aveugle et n'avait pas été prévu pour être mitoyen : la brasserie occupant la parcelle concernée par le projet était construite en retrait de la voirie.

Le CRMSF souligne que la plupart des maisons de cette belle place elliptique qui monte vers la colline où se trouve l'église Ste-Julienne, sont des maisons de style néoclassique ou éclectique de trois niveaux. Le projet présenté doit respecter la hauteur et la morphologie de ces maisons voisines, afin de ne pas les écraser et de ne pas briser l'harmonie qu'elles créent et qui donnent à la place sa sérénité actuelle".

Dans ses rapports des 9 décembre 1999 et 7 février 2000, la division du patrimoine de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) émet également un avis défavorable au projet.

7. Le 21 février 2000, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable sur le projet.

8. Le 31 mars 2000, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel qui est reproduit dans le permis attaqué.

9. Le 10 avril 2000, le collège des bourgmestre et échevins délivre, moyennant certaines conditions, à la S.A. T-PALM le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à démolir un bâtiment et à construire un immeuble à appartements, avec bureaux et parkings, place Général Jacques, 16, à Verviers.

Ce permis du 10 avril 2000, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

(...)

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

(...)

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code en vigueur lors de l'instruction du dossier du 25 juin au 9 juillet 1999; que 39 lettres de réclamations ont été déposées;

Vu les plans modifiés suite aux remarques formulées lors de l'enquête publique et déposés le 28 octobre 1999;

Que cette même demande a été soumise à une seconde enquête publique du 24 novembre au 8 décembre 1999; que 56 lettres-pétition et 3 lettres de réclamations ont été déposées;

Vu le rapport au Collège daté du 18 février 2000 examinant les remarques et y répondant;

(...)

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Avis favorable conditionnel n° A 401 du 31/03/2000 :

Le bien en cause est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par A.R. du 23/01/1979.

Vu l'article 26 du CWATUP.

Vu l'avis de la Division du Patrimoine émis en date du 7/02/2000.

Vu l'avis du service régional d'incendie émis en date du 12/07/1999.

Considérant que le projet a été soumis à la consultation de la commission royale des monuments, sites et fouilles conformément à l'article 109 du CWATUP.

Vu l'avis des services centraux de la division du patrimoine émis en date du 14/10/1999.

Considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330, § 2 du CWATUP, 3 réclamations et une pétition de 56 réclamations ont été introduites : celles-ci portent essentiellement sur :

- la hauteur de l'immeuble;
- le non respect de l'alignement courbe;
- la profondeur de l'immeuble;
- la proximité "d'immeubles de grande valeur" répertoriés à l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés;
- le style "simpliste" des façades.

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 29/11/1999.

Considérant que la demande de permis déposée à l'administration communale le 28/10/1999 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 28/10/1999.

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins émis en date du 21/02/2000 et transmis par envoi postal du 1/03/2000 (art. 116 § 5).

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales.

Vu que le centre ancien protégé de Verviers n'a, à ce jour, pas été approuvé par le conseil communal.

Considérant que la hauteur de la corniche est pratiquement alignée sur l'immeuble voisin n° 18 et inférieure à l'immeuble n° 20.

Considérant que cette hauteur a été modifiée à la demande de la commune par rapport à la demande du 27/11/1999.

Considérant qu'il n'existe qu'un niveau de mansart acceptable.

Considérant que la profondeur de l'immeuble n'est pas disproportionnée par rapport aux voisins et que,

seule, la partie centrale a une profondeur de 22 mètres.

Considérant les différentes propositions de rythme de baie en façade avant et considérant la dernière proposition établie en mes services répondant aux critères de verticalité et de traitement du soubassement demandés par la commission royale des monuments, sites et fouilles.

Considérant la nécessité d'accès exigée par le service régional d'incendie dans la partie arrière et que celui-ci ne peut raisonnablement être supprimé.

Considérant que la proposition aboutie rencontre des critères de gabarit, de rythme et de traitement architectural sans verser dans une version "pastiche" et s'intègre à l'architecture globale de la place.

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- en ce qui concerne la façade avant, seule la variante 7 déposée en mes services en date du 27/03/2000 sera autorisée. Une copie est jointe au présent avis;
- les dispositions du code civil en matière de mitoyenneté devront être respectées.

Conformément à l'article 119 § 2 le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins. Le demandeur sera informé simultanément de l'envoi de cette décision au fonctionnaire délégué.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus en vertu de l'article 117.

Le cas échéant, si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé (art. 87 § 1^{er}).»

Arrête :

Article 1^{er} : le permis est délivré à la S.A. T-PALM qui devra :

- respecter les conditions prescrites par l'avis conforme, reproduit ci-dessus, du fonctionnaire délégué;

(...)" ;

Le 25 avril 2000, le bourgmestre informe M. et M^{me} P. CRUTZEN que le collège des bourgmestre et échevins a accordé le 10 avril 2000 à la S.A. T-PALM le permis d'urbanisme que celle-ci avait sollicité.

10. Le 29 mai 2000, l'un des avocats des époux CRUTZEN-HODIAUMONT écrit au collège des bourgmestre et échevins ainsi qu'à la S.A. T-PALM que ses clients s'opposent à la réalisation de la construction autorisée par le permis du 10 avril 2000, en invoquant notamment l'existence de servitudes sur le fonds voisin.

Considérant que, par requête introduite le 10 juillet 2000, la société anonyme T-PALM demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la demande de suspension se donne comme second objet "la décision préalable favorable n° A 401 rendue le 31 mars 2000 par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme de la seconde partie adverse"; que cette décision est, en réalité, l'avis favorable que le fonctionnaire délégué a émis en application de l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et du patrimoine, (CWATUP); que l'avis "conforme" du fonctionnaire délégué sur une demande de permis d'urbanisme est un acte préparatoire qui ne lie pas l'autorité communale quand il est favorable; qu'il ne constitue pas dans ce cas un acte susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation ni, partant, d'une demande de suspension; que la demande est irrecevable en son second objet;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, en ce que par l'acte attaqué, il est porté atteinte à l'obligation de rencontrer, de manière durable, les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la

collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager; que les requérants soutiennent que le permis attaqué autorise la construction d'un bâtiment dont les caractéristiques (largeur de la façade, hauteur, profondeur) "rompent" de manière fondamentale avec celles des immeubles contigus édifiés autour de la place Général Jacques; qu'ils invoquent à l'appui de leur moyen un extrait du patrimoine architectural des centres anciens protégés qui, pour la ville de Verviers, classe, entre autres, la place Général Jacques dans le périmètre à protéger; que cet atlas porte, à l'endroit de ladite place, les mentions suivantes :

- a) relevé des valeurs architecturales significantes : la quasi-intégralité des immeubles bordant la place sont qualifiés d'immeubles de grande valeur;
- b) qualité des espaces non bâtis : l'intégralité de l'espace constitué par la place est considérée comme espace de valeur;
- c) relevé simplifié des fonctions : la quasi-totalité des immeubles bordant la place sont destinés à une fonction d'habitat;
- d) gabarits : l'ensemble des immeubles bordant la place sont réputés avoir une hauteur satisfaisante;

que, selon les requérants, même si ces considérations n'ont pas été officiellement entérinées par la ville de Verviers, il n'en demeure pas moins que les valeurs indicatives qu'elles comportent sont de nature à conclure à la qualité privilégiée du site et des bâtiments constituant la place Général Jacques, alors que l'immeuble en projet présente des dimensions, en hauteur, en largeur et en profondeur, totalement marginales par rapport au site

et à l'ensemble des immeubles bâtis entourant la place, de sorte que l'édification de pareils immeubles constitue une entorse flagrante à la conservation et au développement du patrimoine culturel, naturel et paysager;

Considérant que l'article 1^{er} du CWATUP, dont le moyen invoque la violation, dispose en son § 1^{er} comme suit :

" § 1^{er}. Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés invoqué à l'appui du moyen classe la place Général Jacques dans le périmètre à protéger; que ce périmètre est établi en application des articles 393 et suivants du CWATUP qui constituent le chapitre XVII du Titre I^{er} du Livre IV, intitulé : "Du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme"; que l'application de ces dispositions suppose que, conformément à l'article 393, le périmètre soit approuvé par le Gouvernement wallon après l'avis du conseil communal; qu'en ce qui concerne la ville de Verviers cette condition n'est pas actuellement remplie; que l'atlas du patrimoine architectural, non approuvé par un arrêté du Gouvernement, ne peut donc être pris en considération qu'à titre purement indicatif, le cas échéant, pour vérifier l'existence éventuelle d'une erreur manifeste d'appréciation que le Conseil d'Etat peut seule sanctionner;

Considérant qu'à cet égard, si nombre d'immeubles bordant la place sont qualifiés d'immeubles "de grande valeur" dans le relevé des valeurs architecturales significantes, tel n'est pas le cas du bâtiment à front de voirie dont le projet prévoit la démolition et qui est considéré comme un "immeuble sans valeur"; que les deux immeubles en arrière zone ne se voient attribuer qu'une "valeur d'accompagnement"; que, s'agissant de la qualité des espaces "non bâtis", seul l'ensemble de la place est repris parmi les espaces de valeur; que le relevé simplifié des fonctions signale, à l'endroit où doit s'implanter la construction autorisée par le permis critiqué, une zone d'industrie et d'artisanat;

Considérant que l'examen du dossier révèle que les autorités administratives compétentes, et notamment le fonctionnaire délégué, ont soigneusement étudié l'intégration du bâtiment en projet à son environnement bâti; que le projet fut aussi, à cette fin, modifié à plusieurs reprises, notamment, en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble, le nombre de logements et l'architecture de la façade avant ("variante 7");

Considérant que la hauteur sous corniche du bâtiment est presque alignée sur celle de l'immeuble des parties requérantes tandis que le faîte de la toiture du premier ne dépasse que d'environ deux mètres celui du second; que, quant à la profondeur critiquée de 19 mètres aux étages (24,5 m au rez-de-chaussée), elle ne concerne que la partie centrale à l'arrière du bâtiment qui, pour le surplus, ne paraît pas déborder de façon exagérée la profondeur des maisons voisines;

Considérant que les parties requérantes n'indiquent pas en quoi pareil bâtiment serait de nature à porter atteinte à la qualité des espaces non bâtis que forme la place Général Jacques et que reconnaît l'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés; que

le moyen ne critique pas l'articulation du bâtiment en projet par rapport au pignon latéral de la maison des parties requérantes; que dès lors qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle des parties adverses au sujet de l'opportunité d'autoriser ou non un projet de construction, d'un point de vue urbanistique;

Considérant que le premier moyen n'est par conséquent pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation de l'article 397 in fine du CWATUP, en ce que l'acte attaqué a été "délivré sans veiller au respect de (cette disposition), alors que, du plan établi par le rendeur, la S.A. T-PALM, il apparaît clairement que les parkings en sous-sol de l'immeuble dont l'édification est projetée s'étendent à une distance supérieure à 18 mètres mesurée à partir de la façade avant";

Considérant que l'article 397, alinéa 4, du CWATUP, relatif aux zones de cours et jardins, dispose que "les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 mètres mesurée à partir des plans des façades avant"; que cette disposition, qui fait partie du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, ne s'applique toutefois, en vertu de l'article 393 du même Code, que si le périmètre de la zone a été approuvé par le Gouvernement wallon après avis du conseil communal; que cette condition n'est pas remplie; que le second moyen n'est dès lors pas davantage sérieux;

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

l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme T-PALM dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme T-PALM, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept octobre deux mille par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. SCOHY,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS