

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 152.074 du 30 novembre 2005

A.168.025/XIII-3978

En cause : 1. **THOREAU** Vincent,
 2. **PITTI** Françoise,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Louis DEHIN et
 Christine-Marie BRÜLS, avocats,
 rue Saint-Laurent 64
 4000 Liège,

contre :

la Ville de Verviers,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations-Unies 7
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS
AUX PERSONNES AGEES,
ayant élu domicile chez
Mes Frédéric POTTIER et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations-Unies 7
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite le 23 novembre 2005 par Vincent THOREAU et Françoise PITTI, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 mars 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers à la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES pour la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos sur un terrain sis avenue Léopold II, 19 à Verviers;

Vu l'ordonnance du 24 novembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 29 novembre 2005 à 11.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes L.DEHIN et Chr. MEYER, avocats, comparaisant pour les requérants, et Me N. VAN DAMME, avocat, comparaisant loco Me P. HENRY pour la partie adverse, et comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Les requérants exposent qu'ils sont propriétaires, depuis le 1^{er} avril 1987, de leur maison d'habitation sise rue de l'Union 6 à Verviers et qu'ils sont voisins directs des parcelles sur lesquelles devrait s'implanter le projet litigieux.

2. La requérante en intervention, la S.P.R.L.CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES, déclare avoir acquis le bien sur lequel le permis d'urbanisme dont la suspension de l'exécution est demandée autorise des travaux le 17 juin 2004. Elle expose que, dès ce moment, son intention a été de construire une extension à cette habitation pour accueillir de nouveaux résidents; elle souligne que cette acquisition a été réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis d'urbanisme autorisant à la fois la transformation du bien acquis et son extension. Selon elle, il n'a jamais été dans ses intentions de se limiter à l'aménagement de l'intérieur de la maison acquise et elle a pris très rapidement des contacts "avec les autorités compétentes pour s'assurer de la faisabilité du projet";

3. Le 29 octobre 2004, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES dépose une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos sur le terrain sis avenue Léopold II, 19 à Verviers (Heusy). Le bien est situé au plan de

secteur en zone d'habitat et est entièrement repris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967.

4. Il ressort de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée en annexe à la demande que le projet est présenté comme suit :

- " Transformation d'une habitation existante et, simultanément, construction d'une extension destinée à l'habitation de 30 personnes âgées.
Surface avant : 866 m². Après travaux 1559 m² soit + 693 m²
Volume avant : 2082 m³. Après travaux 4232 m³ soit + 2156 m³".

Au point 5, i, de ladite notice, relatif à l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est précisé notamment ce qui suit :

- " Le projet comporte deux volets :
 1. - transformation d'une habitation existante sans modification des façades. Modifications internes quasi imperceptibles de l'extérieur.
 2. - Extension nouvelle à l'arrière non perceptible de la rue. Liaison souterraine avec résidence existante".

Il ressort des attestations complétées par les deux architectes auteurs du projet que, selon eux, celui-ci ne s'écarte pas des prescriptions urbanistiques applicables au bien.

5. La partie adverse produit des extraits d'un dossier n° 2000A0041 relatif à une demande de "transformation et agrandissement de la maison de repos" introduite en 2000 dont les caractéristiques étaient notamment définies comme suit :

- " Dérogation au plan communal d'aménagement n° 6 approuvé par A.R. 25 août 1967; Construction ou reconstruction de bâtiments dont la façade arrière de l'immeuble à construire s'implante à plus de 15 mètres de la façade avant de l'immeuble riverain le plus proche de la voirie et à plus de 4 mètres de la façade arrière d'un des immeubles sis sur une des parcelles jouxtant le terrain en cause.

(...)"

Cette demande a fait l'objet d'une enquête publique et, le 3 juillet 2000, la partie adverse a refusé le permis demandé pour les motifs suivants :

- " Au vu des nombreuses lettres de réclamations inhérentes à la demande et en l'absence de l'accord écrit des voisins concernés, une suite favorable ne peut être attribuée à la demande de dérogation aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 6 en vigueur à cet endroit.
De plus il appert que cette nouvelle demande de construction compromet la destination générale de la zone, son caractère architectural et les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement.

Elle aggrave également une promiscuité, déjà présente dans la situation actuelle, mais qui avait été complaisamment tolérée par le voisinage concerné. Il n'en va plus de même à ce jour".

6. Le permis dont la suspension de l'exécution est demandée a été délivré le 22 mars 2005, sans que son adoption ait été précédée d'une enquête; il n'est pas contesté qu'il n'a pas été affiché sur les lieux.

7. Les requérants exposent qu'ils aperçoivent un bulldozer sur le terrain le lundi 14 novembre 2005.

8. Ils font valoir qu'ils travaillent tous deux à l'extérieur et que lorsqu'ils quittent et rejoignent leur domicile en cette période de l'année il fait nuit et que le chantier est à l'arrêt. Ce ne serait que le week-end des 19 et 20 novembre qu'ils se seraient rendu compte de l'importance des travaux. Le premier requérant a pris connaissance du permis critiqué et du dossier le lundi 21 novembre;

Considérant que, par requête déposée à l'audience, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure de référé d'extrême urgence;

Considérant qu'en qualité de bénéficiaire de l'acte critiqué, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES a intérêt à intervenir dans les débats; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande, même si son conseil n'a pas produit à l'audience, en la présente procédure d'extrême urgence, copie de la décision d'introduire ladite demande prise par l'organe statutairement compétent;

Considérant que l'extrême urgence est contestée par la partie adverse et l'intervenante; que celles-ci font valoir, d'une part, que les requérants étaient au courant de l'acquisition du bien sur lequel le permis d'urbanisme attaqué autorise des travaux et qu'ils auraient pu et dû se renseigner auprès des services de la partie adverse pour connaître la nature des intentions de l'intervenante en manière telle que leur abstention à cet égard devrait s'analyser comme un manque de diligence exclusif de l'extrême urgence alléguée; qu'elles font valoir, d'autre part, que les travaux dans l'immeuble ont commencé dès le 2 novembre par des travaux de démolition et de percement de baies dans la maison ainsi que par des abattages d'arbres, et que les requérants ont attendu une semaine après avoir aperçu un bulldozer, le 14 novembre, pour s'inquiéter et faire les démarches utiles à leur connaissance du dossier le 21 novembre suivant, de sorte que cette attitude dément, elle aussi, l'extrême urgence alléguée; que par ailleurs elles

ajoutent que les requérants "ne démontrent pas qu'une procédure ordinaire en suspension n'aurait pas permis de prévenir le préjudice qu'ils craignent de voir réalisé";

Considérant que le simple fait de savoir qu'un voisin a acquis une propriété immobilière située dans un environnement proche n'implique pas, en soi, de devoir d'investigation particulier, d'autant que ce voisin doit être présumé respectueux des règles en vigueur; que faire grief aux requérants d'avoir manqué de vigilance sur ce point reviendrait à leur reprocher de n'avoir pas suspecté la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES d'avoir l'intention d'enfreindre les règles ou procédures prévues, pour surveiller l'introduction d'une demande de permis et ce d'autant plus qu'il n'est pas contesté qu'une précédente demande, portant sur un autre projet qui impliquait une dérogation au plan particulier d'aménagement n° 6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967, avait été précédée d'une enquête publique avant de faire l'objet d'un refus; que la référence faite par l'intervenante à un contact qu'elle a eu avec le fonctionnaire délégué quant à la faisabilité du projet manque de pertinence, cette démarche ayant eu lieu avant l'introduction de la demande;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'aucun affichage n'a été effectué sur les lieux en sorte qu'en l'espèce c'est le moment auquel les travaux ont pu être aperçus par les requérants qui est à prendre en considération; qu'il a lieu d'admettre que leur comportement n'est pas déraisonnable lorsqu'ils expliquent qu'ils ont vu un bulldozer sur les lieux le 14 novembre - ce qui n'est pas contesté - et que, travaillant tous deux hors de leur domicile et s'en absenant tôt le matin dans l'obscurité pour y revenir le soir la nuit tombée, ils n'ont pu se rendre compte des travaux que le week-end suivant; qu'ils ont effectué les démarches de consultation du permis et du dossier le lundi pour introduire leur recours le mercredi; qu'il ne peut leur être fait le reproche d'un manque de diligence démentant l'extrême urgence;

Considérant qu'il ressort des explications données par la partie adverse que dans le laps de temps écoulé quelque 700 à 800 m³ de terres ont été évacués; qu'il est donc manifeste que les requérants étaient en droit de craindre que si les conditions météorologiques le permettaient, le chantier se poursuivrait normalement, en manière telle que le recours à la procédure ordinaire de référé n'aurait pas permis d'envisager une décision en temps utile; qu'en l'espèce le recours à la procédure d'extrême urgence n'a pas limité les droits de l'intervenante ni ceux de la partie adverse qui a déposé une note d'observations circonstanciée et un dossier administratif; que les requérants étaient en droit d'introduire leur demande en ayant recours à la procédure d'extrême urgence;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de la violation du plan particulier d'aménagement n° 6 (actuellement intitulé PCA) approuvé par Arrêté royal du 25 août 1967 dont son article 7 et du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine) dont ses articles 4,50 à 53, 113, 114, 330 11° et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'ils soutiennent que "la décision d'octroi du permis d'urbanisme autorise, sans modification du PPA (PCA) ni même dérogation préalable, la construction d'un immeuble de résidence pour personnes âgées de deux étages qui jouxte, d'une part, sur l'ensemble des niveaux la maison d'habitation nouvellement acquise, et d'autre part, par la création d'un couloir, la maison de retraite existante, sans qu'un quelconque espace soit respecté entre ces diverses constructions"; qu'ils soulignent "qu'outre l'existence de cette liaison, le bloc principal du nouveau projet ne sera distant de la maison de retraite actuelle que d'une distance d'environ 6 mètres"; qu'ils développent le moyen ainsi qu'il suit :

- " Le plan communal d'aménagement n° 6 approuvé par Arrêté royal du 25 août 1967 inscrit les parcelles de la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES et celles des requérants en zone d'implantation libre.

Le plan communal d'aménagement dispose notamment que (article 7) la construction d'immeubles résidentiels dans les zones d'implantation libre répondra au critère ci-après :

- « 1) toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur cumulée des deux immeubles qui se font face. Ces hauteurs seront mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles».

Une simple lecture des plans permet de constater que cette prescription n'a aucunement été respectée en l'espèce. Le projet accolera en effet, sur ses deux étages, l'immeuble d'habitation nouvellement acquis. Aucun espace calculé sur la base de la prescription du plan communal d'aménagement n'a été prévu.

Il en va de même par rapport à la dernière extension construite de la maison de retraite qui sera reliée au niveau du projet au moyen d'un couloir. Excepté l'existence de cette liaison, le bloc principal du nouveau projet ne sera distant de la maison de retraite actuelle que d'une distance d'environ 6 mètres.

Le projet étant en contradiction avec le plan communal d'aménagement, il nécessitait, au minimum, conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP, l'intervention du fonctionnaire délégué afin que ce dernier puisse accorder, éventuellement, une dérogation à la prescription susdite du plan communal d'aménagement et au mieux

une modification du PCA (PPA) conforme aux articles 50 à 53 du CWATUP, s'agissant d'une donnée essentielle de ce dernier.

Le fonctionnaire délégué, non saisi en l'espèce, aurait pu estimer que le projet n'était pas compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions, et refuser ladite dérogation.

L'article 114 du CWATUP stipule en outre que «Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, 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^o»;

Considérant que la partie adverse ne conteste pas la matérialité du grief qui fonde le moyen mais fait valoir, d'une part, que les requérants sont sans intérêt au moyen, parce qu'ils ne prétendent pas que les dispositions du PPA n'auraient pas été respectées concernant la distance entre les bâtiments à construire et leur propre habitation et, d'autre part, soutient que le moyen n'est pas fondé, la disposition de l'article 7, C, 1 du PPA n'étant pas applicable au cas d'espèce en raison du fait que le bâtiment à construire est une extension du bâtiment existant et que le PPA n'interdit nullement l'agrandissement des constructions existantes et ne limite pas, non plus, l'ampleur de ces agrandissements;

Considérant que les requérants ont intérêt à se prévaloir du respect d'une disposition qui vise à maintenir des distances de séparation entre les immeubles à implanter sur la surface que régit le plan particulier d'aménagement, cette disposition ayant pour effet de régir la densité des constructions dans le périmètre considéré; que cette densité avait du reste été un des éléments de refus d'une extension demandée précédemment sur la base d'un autre projet;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de traiter le projet comme un simple agrandissement de la construction existante auquel - le cas échéant - la disposition visée ne serait pas applicable, l'intervenante elle-même ayant clairement distingué, en établissant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée en annexe à la demande, les deux volets du projet, à savoir d'une part la "transformation d'une habitation existante sans modification des façades. Modifications internes quasi imperceptibles de l'extérieur" et d'autre part une "extension nouvelle à l'arrière non perceptible de la rue. Liaison souterraine avec résidence existante"; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable que causerait l'exécution immédiate de l'acte critiqué, les requérants font valoir qu'ils sont voisins directs du projet, que celui-ci va faire perdre tout agrément à leur jardin et qu'ils subiront un sentiment d'étouffement et d'emprisonnement du fait des constructions à réaliser; qu'ils estiment que l'ampleur de la construction est telle que sa démolition est hypothétique, notamment vu sa finalité sociale et qu'ils font valoir le préjudice collectif visuel subi par les autres voisins de la maison de retraite et, enfin, qu'ils seront face à une construction "à la place d'un espace libre précédant lequel était garanti notamment par le PPA lui-même (art 7, cfr premier moyen)";

Considérant que la partie adverse conteste les quatre premiers éléments du risque de préjudice ainsi allégué, mais ne s'exprime pas sur le cinquième, à savoir la construction sur une surface jouxtant la propriété des requérants et destinée, selon les prescriptions du PPA, à rester non bâtie;

Considérant qu'il ressort des prescriptions du PPA que les prescriptions relatives à la zone de jardins s'appliquent "à la partie non bâtie des zones reprises sous I C (teinte rose)", soit à la partie non bâtie des zones d'implantation libre régies par l'article 7 du PPA, et ce en raison du renvoi effectué par l'article 10 du PPA; qu'il en résulte que sur les surfaces non construites des zones d'implantation libre régies par l'article 7 est applicable la prescription suivante :

" Affectation exclusive à des plantations d'agrément, pelouse, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers. Constructions tolérées uniquement dans le cadre de cette affectation : pigeonniers, volières, serres, etc...

(...)

Les surfaces boisées des parcelles reprises sous I A, I B et I C seront intégralement maintenues et si possible étendues.

(...)"

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet est de nature à s'implanter sur une surface actuellement non bâtie de la zone d'implantation libre I C; que l'implantation sur cette surface jouxtant la propriété des requérants d'un bâtiment destiné à l'habitation de trente personnes âgées est constitutive d'un risque de préjudice grave; qu'étant donné l'ampleur de la construction et sa finalité, une remise en l'état initial est particulièrement aléatoire; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de la décision critiquée puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 mars 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers à la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES pour la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos sur un terrain sis avenue Léopold II, 19 à Verviers.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la 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 trente novembre deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.