

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 121.432 du 7 juillet 2003

A.135.637/XIII-2977

En cause :

1. **BOURGEOIS** Ivan,
2. **COLLARD** Bernard,
3. **DOHOGNE** Raymond,
4. **PLUMHANS** Dominique,

ayant tous élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Verviers,**
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 privée à responsabilité limitée
IMMOBILIERE DU PALAIS,**

ayant élu domicile chez
Me Marc GILSON, avocat,
avenue de Spa 5
4800 Verviers.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 27 juin 2003 par Ivan BOURGEOIS, Bernard COLLARD, Raymond DOHOGNE et Dominique PLUMHANS, tendant, selon la procédure d'extrême urgence, à ce que soient ordonnées les mesures provisoires et astreinte suivantes :

- " - de faire provisoirement défense à toute personne de poursuivre et de laisser se poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, tous les travaux tels que visés par le permis d'urbanisme octroyé le 14 janvier 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers à la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS autorisant la construction d'un bâtiment à appartements avec piscines et quatre maisons unifamiliales, ainsi que l'aménagement d'abords, sur un terrain sis à Verviers, rue Jean Gôme et cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 71a, 72d, 41d, 48b et 67b;
- de condamner les parties adverses au paiement d'une astreinte d'un montant de 25.000 € par journée au cours de laquelle un manquement sera constaté à partir de la notification de l'arrêt à intervenir;
- d'ordonner l'exécution immédiate de l'arrêt à intervenir";

Vu la demande introduite le 18 avril 2003 par les mêmes requérants, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision prise le 14 janvier 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers, délivrant à la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS (Universe Place) un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un bâtiment à appartements avec piscines et quatre maisons unifamiliales, ainsi que l'aménagement d'abords, sur un terrain sis à Verviers, rue Jean Gôme et cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 71a, 72d, 41d, 48b et 67b";

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

Vu la requête introduite le 7 mai 2003 par laquelle la société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU PALAIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 30 juin 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 1^{er} juillet 2003 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes P. HENRY et A. VANDERHEYDEN, avocats, comparaisant pour les requérants, Me A. WILQUET, loco Me M. DELNOY,

avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. GILSON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier 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 la demande de mesures provisoires avec astreinte est introduite selon la procédure d'extrême urgence alors que la demande de suspension l'a été selon la procédure ordinaire du référé; que, conformément à l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu d'instruire et de juger les demandes ensemble selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que les faits utiles à l'examen des demandes de suspension, de mesures provisoires et d'astreinte se présentent comme suit :

1. Le 5 juillet 2002, la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS introduit auprès de la ville de Verviers une demande de bâtir datée du 26 juin 2002 et tendant à la construction, sur un terrain sis à Heusy, rue Jean Gôme, cadastré section A, n^{os} 41d, 48b, 67b, 71a et 72d, d'"un bâtiment à appartements avec piscine et 4 maisons unifamiliales plus les abords".

2. Le 23 août 2002, la ville de Verviers délivre un accusé de réception considérant désormais le dossier comme suffisamment complet.

3. Le 26 août 2002, la ville de Verviers adresse un avis d'enquête publique, devant avoir lieu du 27 août au 11 septembre 2002, aux voisins occupant les biens situés dans un rayon de 50 mètres de l'immeuble projeté.

4. Le 2 septembre 2002, elle demande leur avis à la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement du Ministère de la Région wallonne, au service régional d'incendie et à la police.

5. Le 11 septembre 2002, la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement émet un avis défavorable, motivé essentiellement par les problèmes susceptibles d'être posés par l'évacuation des eaux pluviales et usées.

6. Daté du 13 septembre 2002, le procès-verbal de clôture d'enquête révèle que 13 courriers sont parvenus à la ville de Verviers, dont une lettre pétition de 91 signatures entrée dans les services de la ville le 12 septembre 2002.

7. Le 16 septembre 2002, le service d'incendie transmet ses directives.

8. Le 1^{er} octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers émet un avis favorable conditionnel sur le projet, et transmet le dossier au directeur de l'aménagement du territoire et du logement, l'avis constituant le rapport du collège prévu à l'article 116, § 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

9. Le 12 novembre 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable quant au projet qui lui est soumis. S'il estime que "les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural", il conclut que, "dans l'état actuel du dossier et vu l'ampleur du projet contigu au site classé, il y aurait lieu de réviser globalement et précisément le réseau d'égouttage et du rejet des eaux usées en concertation et avec l'approbation tant de la division nature et forêt qu'avec les services techniques de la ville de Verviers".

10. Le 18 novembre 2002, la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS dépose un plan intégrant la révision du système d'égouttage prévoyant désormais une pompe de relevage vers l'égout public.

11. Le 19 novembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins confirme son avis favorable sur le projet et demande au fonctionnaire délégué de revoir son avis compte tenu du plan complémentaire.

12. Le 12 décembre 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable. Il persiste à estimer que "les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural", mais considère désormais qu'en raison de la mise en place d'un système d'égouttage avec pompe de relevage vers l'égout public, il n'y a pas lieu de craindre d'éventuels désordres au sein du ruisseau des Roittes (parc classé de Séroule).

13. Le 14 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers délivre à la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS le permis sollicité moyennant le respect de diverses conditions.

Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

14. Le 13 février 2003, la ville de Verviers informe les voisins du projet qui avaient manifesté leur opposition ou leurs observations, de ce que le permis d'urbanisme a été délivré.

Une autre lettre de la même date invite les riverains du projet à une réunion d'information fixée au 20 février 2003. Aucun des riverains n'y viendra;

Considérant que, par requête introduite le 7 mai 2003, la société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU PALAIS demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, dans sa demande d'intervention volontaire, la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS excipe de l'irrecevabilité "ratione temporis" du recours; qu'elle indique que la délivrance du permis a été portée à la connaissance des différents réclamants par lettre du 13 février 2003, réceptionnée le 17 février 2003, et en déduit la tardiveté du recours;

Considérant que, à supposer que l'information portée par la lettre du 13 février 2003 ait effectivement été réceptionnée le lundi 17 février, comme indiqué, encore faudrait-il constater que le délai de recours expirait, dans ce cas, le 18 avril 2003, date à laquelle ont été introduites la demande de suspension et la requête en annulation; que, partant, l'exception ne saurait être accueillie;

Considérant que l'extrême urgence, dont le bénéfice est invoqué par la demande de mesures provisoires, est justifiée dès lors que des travaux d'une ampleur certaine ont été entamés, ce que n'a pas nié l'intervenante volontaire;

Considérant que, selon 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, quant au préjudice que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que les requérants le distinguent dans une perte de vue incontestable sur le panorama, dans la perte d'intimité résultant de la vue directe qu'auraient les occupants des lofts et penthouses sur leurs jardins, dans la dénaturation du quartier par une construction ne s'intégrant pas dans le bâti existant, caractérisé par la présence exclusive de maisons unifamiliales, dans les différentes nuisances occasionnées par le passage de plusieurs dizaines de véhicules le long de leurs propriétés, dans le risque de voir les eaux de ruissellement envahir la propriété du premier requérant, dans les risques inhérents au rejet et au traitement des eaux usées, dans la menace que le projet constitue pour l'équilibre écologique du site, notamment la destruction de la faune sauvage, dans les nuisances entraînées par la turbine de co-génération au gaz envisagée, notamment le bruit, et dans l'empiétement du projet sur la propriété du premier requérant;

Considérant que les préjudices allégués quant à la perte de vue et d'intimité, quant aux nuisances résultant de l'augmentation du charroi et quant à la perturbation de l'équilibre écologique du site résulteront, non pas tant de l'exécution du projet autorisé par l'acte attaqué, mais bien d'abord et surtout de ce que le terrain, sur lequel le projet sera édifié, figure en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen; que, quelle que soit la construction envisagée, elle aurait entraîné ces risques qui ne tiennent donc pas à la nature concrète de cette construction, mais bien à son principe; que, pour le surplus, on ne peut considérer le projet comme manifestement inapproprié au site, en raison notamment de la hauteur modeste des constructions envisagées (un seul étage au-dessus du rez-de-chaussée, soit quelque 10 mètres de haut) et des abords arborés, masquant à la fois les éventuelles nuisances visuelles et sonores; que les nuisances ici alléguées ne paraissent pas devoir excéder les troubles de voisinage normaux dans une zone d'habitat;

Considérant qu'il n'est pas démontré que les eaux de ruissellement représenteront un risque plus important qu'actuellement, surtout si l'on considère ce que prévoit à leur sujet l'"acte de base en référence à l'article du CWATUP", daté du 30 juin 2002 et annexé à la demande de permis d'urbanisme (pièce 8 du dossier administratif) : récupération et filtrage dans des citernes à l'usage des habitants, puis drainage de dispersion, ce que confirme la "notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement" (pièce 11 du dossier administratif) : "(...) L'ensemble du projet préconise l'utilisation maximale de l'eau de pluie pour permettre une récupération de l'eau venant des zones de toiture pour limiter le volume des eaux à diriger vers le drain de dispersion";

Considérant que les risques inhérents au rejet des eaux usées, seul problème qui faisait réellement difficulté, ont disparu avec la décision d'évacuer ces eaux par l'égout public grâce à une pompe de relevage;

Considérant qu'il n'est pas démontré que la turbine de co-génération au gaz envisagée, à supposer qu'elle soit installée (cf. à cet égard la lettre de la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS adressée le 2 janvier 2003 au service d'urbanisme de la ville de Verviers, pièce 48 du dossier administratif), risque d'être une source de grave nuisance sonore pour les voisins, compte tenu notamment de leur éloignement et des écrans végétaux installés;

Considérant, enfin, que, si problème d'empiètement sur la propriété BOURGEOIS il y a, force est de considérer que ce problème n'est ni grave ni insoluble, puisqu'il appert d'un échange de télécopies devenu fin août début septembre 2002 entre le premier requérant et le sieur GODEFROID, représentant l'intervenante volontaire, que le principe de la vente était acquis; qu'un simple problème de bornage ne peut être tenu pour une source de préjudice grave difficilement réparable, dès lors qu'il peut être résolu aisément, fût-ce devant le juge de paix;

Considérant que, dès lors que l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne risque pas de causer aux requérants un préjudice grave difficilement réparable, l'une des conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit accueillie une demande de suspension, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU PALAIS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension, de mesures provisoires et d'astreinte d'extrême urgence sont rejetées.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU PALAIS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 31,25 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le sept juillet deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Ph. HANSE.