

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.218 du 19 novembre 2014

A. 209.575/XIII-6688

En cause :

1. **SLUSE** Jean-Marie,
 2. **LEVIEUX** Bernadette,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
ARMAND ADANS & FILS,
ayant élu domicile
rue Jean Koch 9
4800 Verviers.

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

Vu la requête introduite le 25 juillet 2013 par Jean-Marie SLUSE et Bernadette LEVIEUX qui demandent l'annulation de la décision prise le 1^{er} février 2013 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne délivrant à la société anonyme (S.A.) "ARMAND ADANS & FILS" un permis d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment industriel, "excepté la réalisation de la terrasse supportant le condensateur", sur un bien sis à Verviers, rue Jean Koch, cadastré Lambermont, section B, n° 353e2;

Vu la requête introduite le 5 septembre 2013 par laquelle la S.A. ARMAND ADANS & FILS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 11 septembre 2013 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 14 octobre 2014, notifiée aux parties, déterminant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 5 novembre 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me V. DUPONT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Natacha DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Julie HANSROUL, loco Me Paul THOMAS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, premier auditeur;

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 cause se présentent comme suit :

1. Le 24 septembre 2008, la S.A. ARMAND ADANS ET FILS introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de construire un bâtiment industriel sur une parcelle sise à Lambermont, rue J. Koch, cadastré 8^{ème} division, section B5, n° 353e2.

Ce projet prévoit la construction d'un hangar industriel de 1.533 m², d'une longueur de 36 mètres et d'une profondeur de 57 mètres.

2. Cette demande est déclarée complète le 9 octobre 2008.

3. Le 7 novembre 2008, le collège communal de Verviers rend un avis favorable conditionnel sur le projet.

4. Par une décision du 17 décembre 2008, le fonctionnaire délégué refuse le permis sollicité. Cette décision est essentiellement motivée par le fait que :

- le projet ne comporte aucun dispositif d'isolement;
- le bâtiment projeté occupe la quasi-totalité de la parcelle;
- le volume du projet est beaucoup trop important pour l'endroit.

5. La S.A. ARMAND ADANS ET FILS introduit un recours contre cette décision le 12 janvier 2009. Il en est accusé réception le 22 janvier 2009. Aucune décision n'a été prise sur ce recours.

6. Le 25 octobre 2012, la S.A. ARMAND ADANS ET FILS, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un bâtiment industriel sur la même parcelle.

Ce projet prévoit la construction d'un hangar industriel d'environ 900 m², d'une longueur de 36,68 mètres et d'une profondeur de 25,10 mètres.

Le projet est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Verviers-Eupen.

7. La demande est considérée comme complète et recevable le 16 novembre 2012.

8. Les avis suivants sont transmis :

- l'avis favorable de la SPI du 21 décembre 2012;
- l'avis favorable conditionnel du service d'incendie du 3 janvier 2013.

9. Le 14 décembre 2012, le collège communal de Verviers émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

10. Par courriel du 18 janvier 2013 adressé aux services du fonctionnaire délégué, l'administration communale de Verviers précise son avis du 14 décembre 2012 en ce qui concerne l'affectation de la terrasse du bâtiment projeté, dans les termes suivants :

" Nos conditions mentionnent une terrasse, or il s'avère que celle-ci est destinée à une zone technique, contenant un appareillage lié au local technique du rez-de-chaussée.

Cet appareillage doit être placé à un niveau supérieur par rapport à ce local technique, à proximité de ce dernier, mais peut être déplacée sur la façade latérale gauche du projet (comme nous le préconisons).

Notre service avait considéré ce volume secondaire comme terrasse destinée au personnel de l'entreprise".

11. Le 1^{er} février 2013, le fonctionnaire délégué délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" Considérant que ARMAND ADANS & FILS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Jean Koch à 4800 Verviers cadastré LAMBERMONT : section B n° 353e2 ayant pour objet : construction d'un bâtiment industriel;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué de la direction de Liège II de la direction générale opérationnelle - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, en date du 05/11/2012;

Considérant que les actes et travaux sont visés à l'article 127 § 1^{er} 6° du CWATUPE;

Considérant que le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;
Il se situe également dans un zoning de la SPI : A.E. du 17/05/1973 et dans un périmètre de reconnaissance économique;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que la demande a pour objet précis :
construction d'un hall industriel d'une superficie d'environ 900 m² dont la hauteur sous corniche sera de 9,5 m et au faîte de 11,7 m;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un hall industriel à ce endroit a déjà fait l'objet d'un refus de permis en 2008, que le refus portait principalement sur le gabarit proposé, l'occupation de la parcelle et l'absence de zone d'isolement;

Considérant que la société ADANS (grossiste en matières premières pour boulangeries) est déjà implantée dans ce zoning, juste en face de la demande actuelle;

Considérant que le présent hall est destiné à accueillir un congélateur de grande taille, que les dimensions intérieures sont conditionnées par la hauteur des racks et palettes à stocker;

Considérant que le terrain présente une déclivité importante, que l'implantation du quai de chargement détermine le niveau du rez-de-chaussée, que le projet respecte au mieux le terrain naturel;

Considérant que la volumétrie proposée reste dans les mêmes gabarits que les bâtiments voisins;

Considérant que le projet se situe également à la limite de la zone d'activité économique industrielle et d'une zone d'habitat, qu'un dispositif d'isolement (double rangée d'arbres) est prévu;

Considérant, d'autre part que le projet prévoit l'installation d'un condensateur sur une terrasse situé au premier étage en façade arrière, c'est-à-dire en lien direct avec les habitations et jardins voisins;

Considérant que l'installation de ce type de matériel en façade arrière est contraire au bon aménagement des lieux, que ce condensateur doit trouver sa place en façade latérale même si pour des raisons techniques, il doit se situer à l'étage;

Considérant dès lors, que le permis ne peut être octroyé pour la réalisation de la terrasse supportant le condensateur, qu'une demande de permis devra être réintroduite uniquement pour la construction de la terrasse en façade latérale;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Verviers, sollicité en date du 16/11/2012 et transmis en date du 28/12/2012 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la SPI, sollicité en date du 16/11/2012 et transmis en date du 24/12/2012 est favorable;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie Verviers, sollicité en date du 16/11/2012 et transmis en date du 16/01/2013 est favorable conditionnel;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 05/11/2012;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural";

12. La S.A. ARMAND ADANS ET FILS introduit postérieurement une demande de permis d'urbanisme portant sur la structure extérieure devant accueillir le condensateur.

Ce projet prévoit le déplacement de la structure de l'arrière du bâtiment (projet refusé le 1^{er} février 2013) vers le côté latéral gauche.

13. Il est accusé réception de la demande le 24 juin 2013.

14. La SPI émet un avis favorable le 9 juillet 2013.

15. Le 19 juillet 2013, le collège communal de Verviers émet un avis favorable sur le projet.

16. Par une décision du 3 septembre 2013, le fonctionnaire délégué délivre le permis en vue du déplacement de la structure extérieure destinée à accueillir le condensateur. Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire A. 211.012/XIII-6828, qui est motivé comme suit :

" Considérant que la S.A. ARMAND ADANS & FILS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Jean Koch à 4800 VERVIERS, cadastré Section B n° 353e2 ayant pour objet : déplacement d'une structure extérieure;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la direction de Liège II de la Direction Générale Opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 06/06/2013;

Considérant que les actes et travaux sont visés à l'article 127 § 1^{er} 6° du CWATUPE;

Considérant que le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel en date du 15/09/2009 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire d'activité économique à vocation périphérique au dit règlement;

Considérant que le bien est situé au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en date du 26/02/2011;
Il se situe également dans un zoning de la SPI (17/05/1973);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que la demande porte sur le déplacement d'une structure extérieure, en façade latérale, en vue de l'installation d'un condensateur;

Considérant que cette demande fait suite au permis conditionnel délivré le 01/02/2013 lequel précisait que pour des raisons de bon aménagement, le condensateur devait être installé sur la façade latérale du hall afin de diminuer les nuisances éventuelles pour le voisinage;

Considérant que les conditions du permis du 01/02/2013 restent de stricte application en ce qui concerne le programme de plantation de la zone tampon;

Considérant que l'avis du collège communal de et à Verviers, sollicité en date du 24/06/2013 et transmis en date du 23/07/2013 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la SPI, sollicité en date du 24/06/2013 et transmis en date du 09/07/2013 est favorable;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 06/06/2013;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen "de la violation des articles 1 et 31 du CWATUPE, des articles D.50 et D.62 à D.77 du Code du droit de l'Environnement (Livre I^{er}), des articles 2 et 3 de la loi du 29/07/1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance dans les causes ou les motifs"; que, dans une première branche, ils développent l'argumentation suivante :

" En ce que l'article 31 du CWATUPE qui définit la zone d'activité économique industrielle prescrit que la zone d'activité économique spécifique «A.E.» doit présenter un périmètre ou dispositif d'isolement et la doctrine de préciser que ce dispositif doit être efficace, c-à-d qu'il doit «être adapté selon les nuisances dont on veut se protéger».

Alors que le permis d'urbanisme qui a été délivré prévoit un dispositif d'isolement (double rangée d'arbres) soumis à plusieurs conditions.

Or, d'une part, ces conditions ne sont pas entièrement conformes à l'avis du Collège communal de Verviers délivré le 28/12/2012 : en effet, le Collège avait expressément imposé que la terrasse soit située non seulement en façade latérale gauche (plutôt qu'à l'arrière), mais aussi et surtout au niveau de la pelouse «et non au-dessus de la zone tampon représentée, destinée à isoler le projet des habitations et jardins voisins».

D'autre part, la présence d'arbres ne peut à elle seule rencontrer le problème des nuisances liées au bruit qui sera nécessairement généré par le condensateur figuré au plan de permis en façade arrière et au premier étage du hangar industriel à ériger.

Elle ne permet pas non plus d'empêcher l'ombre portée par ce nouveau bâtiment industriel sur la parcelle des requérants dont les limites sont situées à moins de 10 mètres du bâtiment à ériger.

Dans ces conditions, il faut conclure que la zone tampon ne remplit son rôle d'isolement ni sur le plan visuel, ni sur le plan de l'ombre portée, ni sur le plan sonore, puisque la terrasse telle que figurée au plan du permis se trouvera au premier étage, soit au-dessus de la zone tampon, de même qu'elle reste implantée en façade arrière, soit directement en regard des habitations voisines implantées en zone d'habitat.

Et, même implantée latéralement, cette remarque demeure : ce n'est que si la terrasse était implantée en façade avant que cela pourrait du moins en partie rendre au dispositif d'isolement quelque efficacité, quod non in specie";

que, dans une deuxième branche, ils soutiennent, d'une part, que la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement "apparaît très largement insuffisante et lacunaire, au point d'avoir induit en erreur l'autorité appelée à statuer sur le dossier de permis sollicité" et, d'autre part, que l'acte attaqué n'est pas motivé, en application de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, par rapport aux incidences du projet sur l'environnement; qu'ils expliquent que ni la notice ni l'acte attaqué ne mentionnent "une quelconque nuisance sonore, perte d'ensoleillement, voire même visuelle, alors que ces nuisances sont clairement en cause, justifiant d'une part la double rangée d'arbres dans la zone tampon et d'autre part, le refus de la terrasse arrière au premier étage accueillant le condensateur";

que, dans une troisième branche, ils reprochent à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en compte l'avis du 14 décembre 2012 du collège communal de Verviers, qui suggère que la terrasse destinée à accueillir le condensateur soit placée au niveau de la pelouse;

Considérant que la partie adverse répond, tout d'abord, que l'acte attaqué ne prévoit aucune condition particulière quant à la plate-forme devant accueillir le condensateur puisqu'elle refuse cet aspect du projet; qu'elle en déduit que les critiques portant sur la localisation de la plate-forme ou les effets de condensateur ne sont pas pertinentes; que, spécifiquement à propos de la première branche du moyen, elle répond encore que conformément à l'article 31 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), l'acte attaqué impose un dispositif d'isolement, que si celui-ci ne peut à lui seul régler la problématique du bruit engendré par le condensateur, c'est bien la raison pour laquelle il est imposé à la demanderesse de permis d'introduire une nouvelle demande prévoyant le déplacement de ce condensateur, et qu'il est impossible de prévoir un dispositif particulier portant sur l'ombre générée par la construction; qu'à propos de la deuxième branche, elle répond que les requérants se contentent de dresser une liste des informations qui seraient manquantes dans la notice d'évaluation des incidences sans démontrer pour autant que celles-ci auraient pu conduire la partie adverse à refuser le projet; qu'elle considère qu'elle avait une parfaite connaissance du projet et de ses incidences sur l'environnement et sur la zone d'habitat voisine; que, plus précisément en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, elle rappelle que le projet est localisé en zone d'activité économique industrielle et qu'il est d'un gabarit comparable à ce qui existe déjà dans la zone; qu'elle soutient encore que la motivation de l'acte répond adéquatement au prescrit de l'article D.64 et suivants du Livre I^{er} du Code de l'environnement, en ce qu'il comprend une motivation particulière quant aux impacts du projet sur l'environnement et notamment sur les habitations voisines; qu'en ce qui concerne la troisième branche du moyen, elle indique que celle-ci manque en fait dans la mesure

où elle refuse le projet en ce qu'il porte sur la plate-forme et n'avait donc pas à reprendre la condition y relative posée par l'autorité communale;

Considérant que la partie intervenante se réfère aux arguments développés par la partie adverse;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, en ce qui concerne la première branche, les requérants insistent sur le fait que le principe de la zone d'isolement est d'adoucir la liaison entre zones à ce point différentes qu'elles requièrent un examen particulier quant aux nuisances possibles;

qu'à propos de la deuxième branche, ils produisent un rapport rédigé par leur architecte postérieurement au dépôt de leur requête en annulation; que, sur cette base, ils soutiennent, d'une part, que "l'autorité qui a pris la décision ne disposait et ne dispose toujours pas des données techniques concernant le bruit généré par le condensateur" et, d'autre part, que malgré "la présence d'un dispositif d'isolement (double rangée d'arbres)", la partie adverse "n'a [...] envisagé ni le problème de hauteur [...] ni celui lié à l'ombre portée ou autre nuisance à l'égard des voisins établis en zone limitrophe";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, à propos de la première branche, les requérants rappellent que le dispositif prévu à l'article 31 du CWATUPE doit être adapté suivant les nuisances dont on veut se protéger; qu'ils considèrent qu'il est faux de prétendre qu'il serait impossible de prévoir des mesures destinées à diminuer les nuisances liées à l'ombre portée et qu'il suffirait d'imposer soit un bâtiment moins élevé soit un recul plus important par rapport à la limite de la zone habitée; qu'ils affirment encore subir une perte de luminosité importante, toute l'année durant, compte tenu de l'implantation du bâtiment maintenant construit;

que, à propos des deuxième et troisième branches, ils réitèrent leur argumentation du mémoire en réplique;

Considérant tout d'abord que l'article 124 du CWATUPE dispose que les demandes de permis d'urbanisme sont soumises à évaluation des incidences sur l'environnement conformément à la partie V du Livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'il en résulte, ainsi que de l'article 1^{er} du même Code, que l'autorité amenée à statuer sur une demande de permis d'urbanisme doit appréhender non seulement les effets urbanistiques d'un projet mais aussi les effets dus à son exploitation et ses conséquences sur l'environnement, même s'il ne lui appartient pas de régler elle-même l'exercice proprement dit de l'exploitation; que cet examen, lequel doit être concret, doit ressortir de la motivation du permis octroyé;

Considérant qu'en outre, d'éventuelles lacunes dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne sont pas de nature à entraîner l'annulation d'un permis d'urbanisme s'il apparaît que l'auteur de cette décision a néanmoins pu statuer en connaissance de cause; qu'il appartient à celui qui postule une annulation pour ce motif d'avancer des éléments concrets tendant à prouver que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause au vu de l'ensemble du dossier administratif;

Considérant, enfin, que le dispositif d'isolement prévu à l'article 31 du CWATUPE, s'il doit être adapté aux nuisances dont on veut se protéger, ne doit pas, en revanche, avoir nécessairement pour effet de supprimer toute nuisance; qu'il faut et qu'il suffit qu'il les limite et les rende acceptables au vu de la zone voisine;

Considérant qu'en l'espèce, le dispositif d'isolement imposé par l'acte attaqué est expliqué dans les termes suivants (article 1^{er} du dispositif) :

" Concernant la zone tampon envisagée en double épaisseur :

- la largeur de cette zone permet la plantation d'arbustes et d'arbres à distance suffisante de la mitoyenneté.
Il est important d'incorporer quelques sujets persistants pour maintenir l'intégration du bâtiment en hiver.
Vu la hauteur du bâtiment de 12 mètres, quelques arbres de 3^{ème} grandeur devraient être prévus en plus des arbustes;
- 1^{er} rang (vers mitoyenneté), à 2 mètres de la mitoyenneté : plantation de 2 arbustes par mètre. Grouper des essences similaires par 3, 4 ou 5 pour donner un aspect naturel. Essences : bourdaines, viornes, troène, cornouiller;
- 2^{ème} rang (vers bâtiment industriel), à 2 mètres du 1^{er} rang : plantation de 1 arbuste par mètre. Grouper les arbustes similaires par 3, 4 ou 5. Essences : aubépine, noisetier, sureau. Plantation de 8 arbres à 5 mètres de distance les uns des autres dans ce même rang. Essences : 5 houx (hauteur 200-250), 3 érables champêtres (circonférence : 12-14 cm).
- la plantation se fera sur textile biodégradable dès l'hiver qui suit la réalisation du gros œuvre.
Du lierre sera planté entre les rangs et à l'avant du premier rang. Densité : 3 plants par mètre.
- caution : pour 140 arbustes, 8 arbres, 220 lierres, géotextile et main d'œuvre : 5.800 euros";

Considérant que cette "zone tampon" a été imposée par l'autorité communale et ensuite par l'auteur de l'acte de manière "à isoler le projet des habitations et jardins voisins"; qu'elle a été ainsi voulue de manière à limiter certaines nuisances, tant sonores que visuelles; qu'en revanche, la perte de luminosité alléguée par les requérants n'est pas de nature à être limitée par l'installation d'un dispositif d'isolement; qu'enfin, l'ombre portée dont se plaignent les requérants doit être relativisée, leur habitation étant située à l'est du bâtiment en projet, de sorte que si la hauteur de celui-ci a pour effet de limiter l'ensoleillement de leur parcelle, c'est de manière limitée dans le temps;

Considérant, par ailleurs, que la terrasse sur laquelle doit être installé le condensateur n'est pas autorisée par l'acte attaqué; que cependant, l'auteur de l'acte indique dans celui-ci que "l'installation de ce type de matériel en façade arrière est contraire au bon aménagement des lieux, que ce condensateur doit trouver sa place en façade latérale même si pour des raisons techniques, il doit se situer à l'étage"; que, ce faisant, elle porte déjà une appréciation sur la compatibilité du projet, pourvu d'une terrasse en façade latérale, au regard de ses incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il convient de constater qu'en ce qui concerne les nuisances sonores du condensateur nécessité par les activités projetées dans le bâtiment en projet, la notice d'évaluation des incidences est muette; qu'on ne trouve dans le dossier de la demande de permis aucune pièce qui décrive les caractéristiques techniques du condensateur et qu'aucun des avis rendus au cours de la procédure d'instruction de la demande de permis ne permet de suppléer aux carences de la notice et du dossier annexé à la demande; qu'en conséquence, même si la partie adverse a précisément refusé l'autorisation de la construction de la terrasse, estimant que "l'installation d'un condensateur sur une terrasse située au premier étage en façade arrière, c'est-à-dire en lien direct avec les habitations et jardins voisins [...] est contraire au bon aménagement des lieux", il convient de constater qu'en tout état de cause elle n'était pas suffisamment informée quant aux nuisances sonores induites par le projet et n'a pu prendre une décision en connaissance de cause ni quant à l'emplacement de la terrasse destinée à supporter le condensateur ni quant au dispositif d'isolation à installer pour réduire les nuisances sonores de la future installation; qu'en conséquence, le caractère adéquat de la motivation de l'acte attaqué exigée par l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement n'est pas démontré en l'espèce;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les deux premières branches du moyen sont fondées;

Considérant qu'en ce qui concerne la troisième branche, l'acte attaqué interdit la construction de la terrasse litigieuse, de sorte qu'il n'avait pas à reprendre la condition posée par le collège communal relative à cette terrasse; que la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de "la violation des articles 1, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 1, 123, 127 et 285 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général «ne eat iudex ultra petita partium», de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs"; que, dans une première branche, ils soutiennent qu'en refusant

la construction de la terrasse destinée à accueillir un condensateur, située au premier étage et à l'arrière du bâtiment en projet, et en invitant la partie intervenante à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme "uniquement pour la construction de la terrasse en façade latérale", la partie adverse a conditionné la délivrance du permis d'urbanisme à un événement futur et incertain; qu'ils y voient une violation de l'article 123 du CWATUPE; qu'ils renvoient à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 198.420 du 1^{er} décembre 2009, en cause DELVOSALLE;

que, dans une seconde branche, ils soutiennent qu'en écrivant dans l'acte attaqué que le projet tel que présenté était contraire au bon aménagement des lieux du fait de la présence d'un condensateur sur une terrasse située au premier étage en façade arrière du bâtiment à construire, la partie adverse devait refuser le projet dans son intégralité et non pas seulement la terrasse et le condensateur devant s'y poser; qu'ils estiment que ce faisant, la partie adverse a pris l'initiative d'amender le projet qui lui était soumis, sans rien demander, ni plans modificatifs, ni autres précisions (comme par exemple la faisabilité du déplacement du condensateur); qu'ils prétendent que, par ailleurs, la partie adverse n'a pas justifié son changement d'attitude : elle a refusé de délivrer un permis identique en 2008 et l'accorde cinq années plus tard, alors que, d'une part, le projet actuel conserve un gabarit très imposant (900 m² de superficie pour une hauteur au faite de près de 12 mètres), et que d'autre part, "l'occupation de la parcelle n'a guère changé relativement aux nuisances qu'auront à subir les requérants voisins (perte d'ensoleillement, nuisances sonore et visuelle)";

Considérant que la partie adverse répond, quant à la première branche, qu'il lui était possible de considérer, pour des motifs liés au bon aménagement des lieux et à la zone d'habitat voisine, que le projet pouvait être distingué entre ce qu'il portant sur le hangar et en ce qu'il portait sur la plate-forme extérieure et qu'il ne pouvait être autorisé qu'en ce qu'il porte sur le hangar principal; qu'elle constate que le dispositif de l'acte attaqué n'impose pas qu'une nouvelle demande de permis soit introduite, le demandeur étant parfaitement libre de le faire ou non; qu'elle soutient encore que les plans sont conformes à l'autorisation dans la mesure où le projet comportait deux constructions jugées dissociables et que seule l'une d'elles a été autorisée; qu'en ce qui concerne la deuxième branche, elle considère que la motivation de l'acte montre bien que ce n'est pas le projet lui-même qui est contraire au bon aménagement des lieux mais le matériel qui doit être placé sur une plate-forme située au premier étage à l'arrière du hangar et à proximité immédiate de la zone d'habitat voisine; qu'elle indique encore qu'il n'y a aucun revirement d'attitude dans son chef, le hangar étant d'une superficie plus réduite que celui demandé en 2008;

Considérant que la partie intervenante s'en réfère essentiellement aux arguments développés par la partie adverse;

Considérant que, en ce qui concerne la première branche, les requérants répliquent en insistant sur la circonstance que le hangar ne peut exister que pour l'exercice d'une activité industrielle précise impliquant l'usage d'un énorme congélateur nécessitant l'installation d'un condensateur extérieur; qu'ils rappellent aussi que l'acte attaqué invite la partie intervenante à introduire une nouvelle demande de permis pour la construction de la terrasse en façade latérale du bâtiment; que, en ce qui concerne la seconde branche, ils rappellent que "le condensateur fait partie intégrante du projet et (que) s'il est jugé contraire au bon aménagement, c'est le projet tout entier qui est contraire à cet aménagement, ce qui aurait dû conduire au refus du projet"; qu'en ce qui concerne l'argument pris du revirement d'attitude, ils répliquent que par rapport au refus de permis de 2008, "seule la surface au sol a été réduite, tandis qu'une double rangée d'arbres (au lieu d'un seul alignement) a été prévue", mais que "pour le reste, c'est du pareil au même";

Considérant que, dans le dernier mémoire, ils rappellent leur moyen de droit à propos des plans déposés à l'appui du permis qui se retrouvent non conformes au permis effectivement délivré sans qu'aucune modification n'ait été ni demandée ni réalisée; qu'ils estiment également qu'il y a eu un changement d'objet au permis dans la mesure où celui-ci concernait l'hébergement d'un congélateur dans un hall industriel; qu'ils soutiennent que les dimensions très importantes du hangar sont intrinsèquement liées à ce condensateur, de même que l'utilisation du congélateur qui doit s'y implanter et qu'en conséquence, la partie adverse n'a pu que considérer que le condensateur et donc la terrasse devant l'accueillir faisaient partie intégrante du projet urbanistique qui lui était soumis; qu'ils en déduisent que le projet ne pouvait être scindé et qu'il devait être refusé dans son entièreté; qu'ils prétendent encore que le revirement d'attitude de la partie adverse est incompréhensible et insuffisamment motivé, dès lors qu'elle autorise un bâtiment dont la façade arrière culmine à près de 13,70 m, ce qui tourmente leur quotidien;

Considérant que l'acte attaqué délivre le permis sollicité, "excepté la réalisation de la terrasse supportant le condensateur", au terme du raisonnement suivant :

" [...]

Considérant que le présent hall est destiné à accueillir un congélateur de grande taille, que les dimensions intérieures sont conditionnées par la hauteur des racks et palettes à stocker;

[...]

Considérant, d'autre part que le projet prévoit l'installation d'un condensateur sur une terrasse située au premier étage en façade arrière, c'est-à-dire en lien direct avec les habitations et jardins voisins;

Considérant que l'installation de ce type de matériel en façade arrière est contraire au bon aménagement des lieux, que ce condensateur doit trouver sa place en façade latérale même si pour des raisons techniques, il doit se situer à l'étage;

Considérant dès lors, que le permis ne peut être octroyé pour la réalisation de la terrasse supportant le condensateur, qu'une demande de permis devra être réintroduite uniquement pour la construction de la terrasse en façade latérale;

[...]"

Considérant qu'il ressort de la demande de permis que la présence du condensateur est indispensable au fonctionnement du futur congélateur à installer;

Considérant que, dès lors que l'installation d'un condensateur est indispensable à l'activité projetée dans le bâtiment faisant l'objet de la demande et que, pour des raisons techniques, cet outil doit être situé à l'extérieur et à l'étage du bâtiment, la partie adverse ne pouvait scinder le projet urbanistique et n'en refuser qu'un de ses éléments, pourtant indispensable au fonctionnement de l'ensemble; que, dans cette mesure, la seconde branche du second moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme octroyé le 1^{er} février 2013 par le fonctionnaire délégué à la S.A. ARMAND ADANS & FILS pour la construction d'un bâtiment industriel, "excepté la réalisation de la terrasse supportant le condensateur", sur un bien sis à Verviers, rue Jean Koch, cadastré Lambermont, section B, n° 353e2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-neuf novembre deux mille quatorze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.