

	<u>Arrêt du 11/01/2012 du Conseil d'Etat : extraits des décisions</u>
Page	Concernant la possibilité future d'annuler le permis, via l'un des moyens développés par les requérants :
6	Considérant, dès lors, que l'article 172, § 3, alinéa 2, du CWATUPE doit s'interpréter comme signifiant que les prescriptions du règlement régional sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme s'appliquent d'office aux actes et travaux publics et privés concernés par une opération de revitalisation urbaine et situés dans un périmètre de revitalisation urbaine; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'interpréter autrement un texte clair, sur la base d'un postulat de rationalité, invoqué à l'audience par la seconde partie intervenante, au motif qu'une revitalisation implique le changement alors que le règlement applicable aux centres urbains protégés a été adopté dans une optique de conservation, ou que son application serait de nature à créer dans certains cas d'éventuelles difficultés, ou encore que la pratique administrative serait contraire;
8	Considérant qu'au jour de l'adoption de l'acte attaqué, le plan d'alignement, pourtant conçu pour permettre la réalisation du projet litigieux, n'était pas en vigueur, puisque, d'une part, le permis attaqué n'avait pas encore été mis en oeuvre et que, d'autre part, la demande de permis d'urbanisme introduite par la ville de Verviers le 1er juillet 2008 avait été refusée et la nouvelle demande introduite le 12 mai 2010 n'avait pas encore abouti à la délivrance d'un permis et, a fortiori, à sa mise en oeuvre; que le plan d'alignement du 27 octobre 2008 ne pouvait donc servir de fondement à la modification des rues dans les conditions autorisées par l'article 394, alinéa 2, du CWATUPE; Considérant, par ailleurs, qu'aucune dérogation n'a été accordée sur la base de l'article 113 du CWATUPE, applicable en l'espèce; Considérant qu'il s'ensuit que le quatrième moyen est sérieux en ce qu'il est pris de la violation des articles 113, 172, § 3, alinéa 2, et 394 du CWATUPE;
10	Considérant qu'au-delà de cette réclamation et sans qu'il soit besoin d'ailleurs d'aucune démonstration, il est évident que les toitures plates prévues sur l'ensemble des constructions autorisées - plus de 15.000 m2 - ne s'harmonisent pas avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales, lesquelles sont pourvues de toitures en pente, comme le précise d'ailleurs l'article 396, a); que le permis attaqué est dès lors contraire à l'article 396 précité; qu'aucune dérogation n'a été sollicitée conformément à l'article 113 du CWATUPE; qu'en ce qu'il est pris de la violation de l'article 396 précité, le moyen est sérieux;
	Concernant les préjudices graves et irréparables justifiant la suspension du permis :
16	Considérant qu'en ce qui concerne la dénaturation du cadre de vie, il suffit de regarder les photographies des maquettes reproduites aux pages 78 et 79 de la requête unique pour se rendre compte du caractère monolithique, malgré le travail sur les façades, et hors normes du projet de centre commercial par rapport au quartier dans lequel il s'installe et de l'effet d'écrasement qu'il provoquera; qu'il y va d'une dénaturation évidente du cadre de vie des requérants, constitutive d'un risque de

	préjudice grave; qu'il importe peu à cet égard que le cadre de vie actuel soit exceptionnel ou pas;
17	<p>Considérant que, de manière générale, les trois premiers requérants habitent dans des appartements dont les pièces que l'on appelle traditionnellement "de vie" sont orientées au Nord, là où la lumière du soleil ne leur parvient pas directement; que toutefois, on rappellera que ces requérants ne se plaignent pas de ce que le projet leur causera des pertes d'ensoleillement, mais des pertes de lumière naturelle; (...)</p> <p>que les deuxième et troisième requérants, qui habitent au premier et au deuxième étages d'un immeuble situé au n°29 de la rue Hurard, se verront définitivement privés de la vue dégagée dont ils jouissent actuellement sur la Vesdre; qu'ils risquent également de subir une réduction non négligeable de la lumière naturelle; que de tels préjudices peuvent être qualifiés de graves;</p>
17	<p>Considérant que l'appartement de la quatrième requérante est au troisième étage d'un immeuble situé au n° 32 de la rue du Brou; que des pièces arrière, qui sont les chambres de ses deux filles, la requérante bénéficie actuellement d'une vue dégagée sur la colline au-delà de la rue Spintay et aux alentours et d'une trouée sur la Vesdre; que tel ne sera plus le cas lorsque le projet sera construit, puisque ces pièces donneront sur les murs et les toits du centre commercial; que, par ailleurs, la projection réalisée par la requérante, non contredite par les documents déposés par la seconde partie intervenante, établit que la construction litigieuse risque de produire l'effet d'enfermement redouté puisqu'elle sera encerclée à gauche et en face par le centre commercial qui, certes à cet endroit, n'a pas une hauteur qui dépasse la construction arrière existante mais s'en rapproche et n'offre qu'un mur aveugle, outre que le toit plat s'étage ensuite vers le haut en direction de la Vesdre; qu'il en sera de même sur la gauche de l'habitation, privant de plus la requérante de sa trouée sur la Vesdre; que de tels préjudices peuvent être qualifiés de graves;</p>
18	Considérant qu'une telle augmentation de trafic risquera de causer à la quatrième requérante un préjudice qui doit être qualifié de grave, celle-ci devant en effet supporter une augmentation significative du bruit, de près de 6 dB, une augmentation de la pollution locale de l'air, de l'encombrement de la voirie par les véhicules en marche ou à l'arrêt et de son insécurité en tant que piéton;
18	<p>Considérant qu'en ce qui concerne le caractère difficilement réparable du risque de préjudice, compte tenu de l'importance du projet, la démolition du centre commercial est très aléatoire, de sorte que les préjudices graves retenus (atteinte au cadre de vie, pertes de vues et de lumière, sentiment d'enfermement, nuisances en termes de mobilité) doivent être qualifiés de difficilement réparables; que, s'agissant d'un permis unique, il importe peu que certaines des nuisances en termes de mobilité seraient dues à l'exploitation même du centre commercial, lesquelles devraient cesser en cas d'annulation du permis;</p>
18	Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable est par conséquent à suffisance établi;
19	Est ordonnée la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 31 mars 2011 statuant sur les recours introduits contre l'arrêté du collège communal de Verviers du 16 novembre 2010, et accordant à la S.A. LES RIVES DE VERVIERS un permis unique visant à implanter et exploiter un centre commercial, des logements, des commerces et des voiries contiguës rue Spintay, place du Martyr, pont Saint-Laurent, pont des Récollets, rue du Brou, rue Henri Hurard, quai Pierre Rapsat, quai Jacques Brel, rue Pont du Chêne, à Verviers.