

**Recours en annulation du permis d'urbanisme délivré par la
Commune de La Calamine le 24 février 2022 à la société
Steffens en vue de démolir un immeuble d'habitation et de
construire trois immeubles à appartement Hauseterstraße à
Hergenrath**

POUR :

Madame Andréa Sting, domiciliée Hauseterstraße 4 à 4728 Hergenrath,

Madame Manuela Bley, domiciliée Hauseterstraße 1 à 4728 Hergenrath,

Monsieur Thomas Figge, domicilié Hauseterstraße 1 à 4728 Hergenrath,

requérants,

ayant pour conseil *Maître Alain Lebrun*, avocat, srl *Lebrun et collaborateurs*,
ayant son siège social Place de la Liberté 6 à 4030 Grivegnée et où il est fait
élection de domicile pour les besoins de la présente procédure ;

CONTRE :

La Commune de La Calamine, en la personne de son collègue communal, dont
les bureaux sont situés Kirchstraße 31 à 4720 La Calamine,

partie adverse.

Madame/Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers d'État,

Les requérants demandent l'annulation totale de l'acte attaqué. Cet acte attaqué sera repris dans sa version en langue allemande en pièce n° 1 et dans sa traduction française en pièce n° 2.

I. EXPOSÉ DES FAITS

Un premier permis d'urbanisme est délivré en date du 19 novembre 2015 par la partie adverse après que 81 réclamations spontanées lui aient été communiquées et bien qu'il n'y ait eu aucune enquête publique.

Ce permis porte sur la construction de trois immeubles à appartements en trois phases comportant 28 appartements.

Un arrêt n° 234.306 du 5 avril 2016 rejette la demande de suspension d'extrême urgence à défaut d'extrême urgence.

Une lettre émanant du demandeur de permis du 19 décembre 2017 renonce à la troisième phase du projet ; cela ressort de la page 2 de l'acte attaqué.

Par un arrêt n° 245.462 du 17 septembre 2019, le quatrième moyen de la requête en annulation est déclaré fondé, à défaut de motivation suffisante par rapport à l'avis négatif du fonctionnaire délégué quant à la densité du projet.

L'acte attaqué est pris le 24 février 2022. Il tente d'opérer une réfection.

II. RECEVABILITÉ

Les trois requérants sont domiciliés Hauseterstraße, à proximité immédiate du projet.

Le premier recours avait été introduit par deux des trois requérants, accompagnés de deux autres. Madame Sting, première requérante, était requérante dans les deux procédures, en tant que coordinatrice de ce comité d'habitants.

En date du 30 novembre 2021, notamment, elle a effectué une demande d'accès à l'information auprès de la partie adverse pour savoir où en était le projet.

En date du 11 mars 2022, un avis d'affichage (daté du 2 mars 2022) a été apposé sur les lieux.

Le 14 mars, Madame Sting s'est rendue à l'Administration communale où le dossier n'a pu être retrouvé. Le même jour, elle a effectué une demande écrite d'accès à l'information pour

pouvoir consulter le dossier à la Commune. Sans réponse, elle a téléphoné au responsable du Service de l'Urbanisme le 16 mars 2022 qui lui a fixé rendez-vous le 21 mars. Toutefois, à cette date, il lui a interdit de prendre copie du dossier. En conséquence, Madame Sting a refusé la consultation et a introduit le 21 mars une demande écrite pour obtenir copie, en son nom, mais en fait au nom des autres requérants, de l'ensemble du dossier administratif. Cette demande a été confirmée par son conseil le 7 avril.

Le 15 avril, Madame Sting a reçu une copie du dossier administratif.

La recevabilité *ratione temporis* du recours ne peut donc être contestée, pas plus que la recevabilité *ratione loci*.

III. EXPOSÉ DES MOYENS

A. Premier moyen : violation du délai raisonnable

L'arrêt d'annulation n° 245.462 a été rendu le 17 septembre 2019.

Aucun élément neuf fondamental n'est intervenu entre la date de notification de cet arrêt et la décision de réfection ici attaquée. Force est de constater que la partie adverse n'a pas statué dans un délai raisonnable et qu'elle était définitivement dessaisie de cette demande de permis d'urbanisme.

Certes, un nouvel avis en français a été demandé au fonctionnaire délégué en date du 20 décembre 2019 mais cet avis n'aurait pas, selon la page 8 de l'acte attaqué, été rentré dans le délai de 35 jours légalement imposé. La page 8 nous informe également qu'une nouvelle demande d'avis a été introduite auprès de la DGARNE le 3 février 2020 mais que cet avis n'a pas été rendu dans le délai de 30 jours impérativement prévu.

S'en suit un long délai de carence suivi de nouvelles demandes d'avis à *Infrabel* le 2 mars 2021 et au DNF le 23 février 2021. Mais déjà à cette date le délai raisonnable peut être considéré comme étant dépassé et rien n'explique en outre pourquoi, après réception de ces avis ou épuisement du délai de 30 jours réservé à ces autorités, aucune décision n'a été prise rapidement.

En conséquence, il convient d'annuler l'acte attaqué pour violation du délai raisonnable et de l'article 6 de la Convention E.D.H. En effet, le procès équitable suppose selon notamment les arrêts *Lemke* et *Kirtatos* qu'un arrêt d'annulation soit suivi de mesures *ad hoc* par l'État signataire dans un délai raisonnable.

B. Deuxième moyen : violation du plan de secteur

La page 10 de l'acte attaqué rappelle que le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural frappé d'un périmètre de réservation en faveur de la ligne TGV.

L'article 40, §1^{er}, 6°, du CWATUP prévoit que le plan de secteur peut comporter en surimpression un périmètre de réservation. L'article 452/25 du CWATUP énonce :

« Le périmètre de réservation vise à réserver les espaces nécessaires à la réalisation, la protection ou le maintien d'infrastructure de communication ou de transport de fluides et d'énergie.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent être soit interdits, soit subordonnés à des conditions particulières ».

Il est évident que, dans une zone de réservation, l'acte attaqué devait se poser la question de sa compatibilité avec le périmètre de réservation et sa finalité. Il n'apparaît pas de l'acte attaqué que celui-ci soit dument motivé quant au fait qu'il ne refuse pas le permis ou qu'il ne le subordonne pas à des conditions en lien avec le périmètre de réservation.

On considèrera donc que l'acte attaqué viole les articles 40, §1^{er}, 6°, et 452/25 du CWATUP ainsi que la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs.

C. Troisième moyen : imprécision de la condition relative à la végétation

En page 19, le dispositif du permis permet la suppression de la végétation existante mais stipule que :

« Lors de l'achèvement, il convient toutefois de prévoir une végétation appropriée et variée (haies, arbustes) d'espèces indigènes seront plantés [sic], ce qui permettra à l'ensemble du site de s'intégrer dans le paysage environnant ».

Sachant en outre que le dispositif prévoit également qu'à la place du bâtiment de la troisième phase, on aménagera « le même jardin que derrière les bâtiments de la première et de la deuxième phase », on peut s'interroger sur le caractère potestatif, flou et imprécis de cette condition importante d'insertion dans une zone d'habitat à caractère rural par une végétalisation pensée et régie par l'autorité. *Quod non* en l'espèce !

On y verra une violation de l'article 23 de la Constitution en ce qu'il prévoit le droit à la protection d'un environnement sain, ce qui suppose que, lorsque des conditions en lien avec cet article sont administrativement stipulées, elles doivent être particulièrement scrupuleuses. On y verra également une violation combinée de l'article 123 du CWATUP qui inclut implicitement ce devoir de précision lorsqu'un permis d'urbanisme stipule des conditions.

D. Quatrième moyen : insuffisance de la motivation quant à la dispense d'étude d'incidences sur l'environnement

C'est en violation de l'article D.68, dans sa version antérieure¹, du Code de l'environnement que l'acte attaqué s'abstient de motiver cette dispense d'étude d'incidences sur l'environnement.

On soulignera à cet égard qu'en page 1 de l'acte attaqué, le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne est encore cité, alors que cette disposition a été remplacée par les dispositions pertinentes du Code de l'environnement depuis très longtemps.

Le 4^e alinéa de la page 2 de l'acte attaqué comporte une motivation tautologique apparentée à une clause de style quant à la dispense d'étude d'incidences sur l'environnement.

Or, la construction de nombreux appartements en zone d'habitat à caractère rural, dont le principe est condamné par le fonctionnaire délégué tant quant aux volumes construits que quant à la densité prévue, sans prescription suffisante quant à la végétalisation et dans un périmètre de réservation d'une voie de transport importante, impliquait une réflexion plus approfondie que celle contenue dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

E. Cinquième moyen : écart non motivé par rapport à une ligne de conduite adoptée par la partie adverse dans le guide « Construire à La Calamine »

Il ressort du permis d'urbanisme que le projet de construction porte initialement sur trois, puis, après modification, sur deux immeubles de 9 appartements avec une hauteur de 9,94 mètres (mesure à l'avant) et de 12,73 mètres (mesure à l'arrière et prise en compte des garages au niveau -2,79 mètres).

Dans le rapport d'expertise du 7 décembre 2016 de la société *Rigo & Partner*, l'expert Kreusch décrit le projet de construction comme suit :

« Côté rue, la construction comporte trois étages pleins en surface (rez-de-chaussée + 2 étages supérieurs). A l'arrière, la construction s'étend sur quatre étages pleins en surface (sous-sol de plain-pied à l'arrière + rez-de-chaussée + 2 étages) » (pièce n° 3).

La Commune de La Calamine a élaboré un guide « Construire à La Calamine ». Le guide « Construire à La Calamine » s'analyse comme une ligne de conduite, une directive.

Le présent permis de construire y contrevient à plusieurs égards.

Il n'est certes pas exclu qu'une Commune s'écarte de ses propres directives, mais elle doit le justifier formellement :

- « ... l'autorité doit expliquer comment elle a procédé à l'examen du projet qui fait l'objet de la demande du permis au regard du schéma de structure qui, sans être obligatoire, représente quand même une ligne de conduite » (arrêt n° 149.136, 20 septembre 2005, *Regut*).

¹Compte tenu de la date d'introduction de la demande.

- « *Considérant que le schéma de structure communal n'a pas pour obligation et valeur réglementaire, que, cependant, lorsque l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs exacts en faits et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision, que, en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive à valeur indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal* » (arrêt n° 227.551, 26 mai 2014, Commune de Braine-l'Alleud)².

1. Méconnaissance des directives au volume de construction

Dans la directive : "Directives pour la commune de La Calamine - Volume de construction", il est stipulé

« Le volume des bâtiments doit s'adapter au paysage de la rue et s'intégrer dans l'environnement. Il doit s'orienter sur un périmètre de 50 mètres ».

Dans l'expertise du 7 décembre 2016, M. Kreuzsch explique, au point 4, que le permis d'urbanisme diffère sur plusieurs points (densité de construction, hauteur de construction, relief du sol, volume de construction, formes de toitures).

La Commune se contente d'indiquer qu'il n'y a pas d'écart important par rapport à l'environnement, sans donner d'explications concrètes.

Cette affirmation est fallacieuse, car les environs sont principalement sinon exclusivement constitués d'un habitat aéré de type villas datant du siècle dernier, avec une densité de construction très faible.

À cet égard, la Commune ne justifie pas non plus explicitement et sur des bases factuelles et juridiques dans le permis attaqué qu'il n'y ait pas d'écart significatif par rapport au bâti existant, ce qui constitue une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991.

2. Violation de la hauteur de construction

Le "Guide : Construire à La Calamine" de la commune édicte :

« HAUTEUR DE CONSTRUCTION

La hauteur peut à chaque fois s'orienter sur l'environnement dans un rayon de 50m, c'est-à-dire en principe 1,5 - 2 niveaux sous le toit » (cf. Guide Construire à La Calamine).

²Voir aussi l'arrêt n° 253.371 du 25 mars 2022, p. 17 et s.

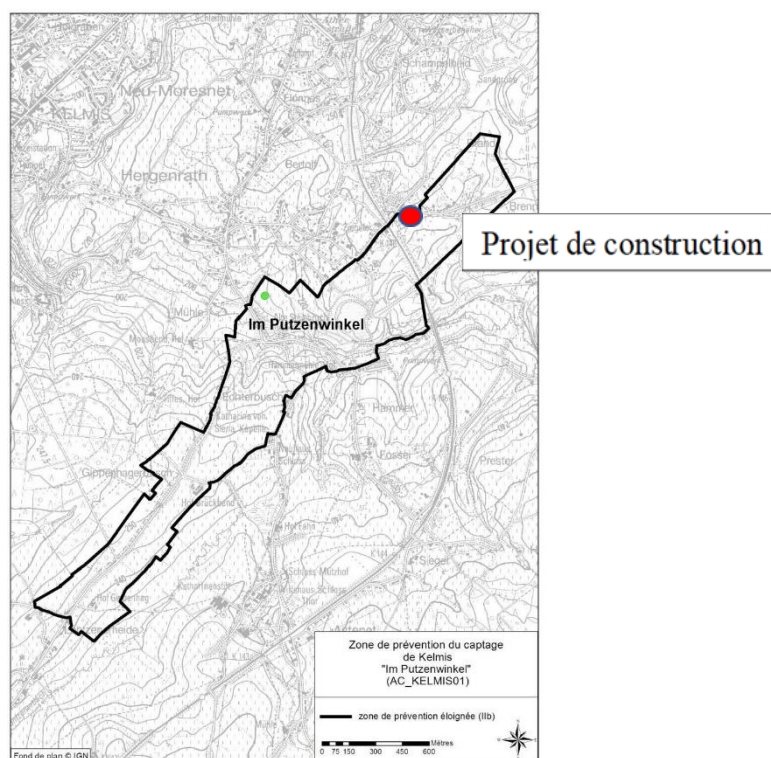
Les bâtiments comprennent 3 étages sous le toit du côté de la rue et 4 étages sous le toit du côté du jardin, le grenier ayant été construit comme un étage complet.

Le nombre d'étages des bâtiments est manifestement plus élevé que les 1,5 à 2 niveaux sous le toit souhaités par cette directive.

La justification de la Commune ne contient pas d'explications factuelles ou juridiques concrètes expliquant pourquoi le nombre de niveaux d'étages sous toiture n'a pas été respecté, ce qui constitue une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991.

3. La violation de la densité de construction dans les zones protégées

Conformément à l'arrêté royal du 23 janvier 1979 approuvant le plan de secteur VERVIERS - EUPEN, le terrain à bâtir se trouve en zone d'habitat à caractère rural. 100% de la parcelle à bâtir fait aussi partie de la zone de protection des eaux souterraines de catégorie Iib protégeant le point de captage d'eau potable "Im Putzenwinkel" (AC_Kelmis01) et fait donc partie d'une zone de protection désignée.



Le guide « *Construire à La Calamine* » stipule qu'il est interdit d'augmenter la densité des constructions dans les zones protégées, dans les termes suivants :

« *La disposition du plan de secteur, où une distinction est faite entre zone d'habitat (rouge) et zone d'habitat à caractère rural (rouge/blanc), est indicative, c'est-à-dire que les constructions prévues sont plus denses dans la zone rouge. En particulier, il n'y*

aura pas de densification dans les zones protégées désignées, comme par exemple Casinoweierher ».

Dans l'expertise de la société *Rigo & Partner*, déjà mentionnée, il est indiqué à ce sujet :

*« Le projet de construction litigieux prévoit la construction de 28 unités d'habitation au total sur un terrain d'environ 3.500 m², soit une densité de construction de 80 unités d'habitation par hectare (Abréviation : **WE³/ha**).*

Son avis défavorable du 23 octobre 2015 a été motivé par la fonctionnaire mandatée de la DGO4, entre autres, par le fait que la densité de construction mentionnée de 80 WE/ha est nettement trop élevée au vu de l'environnement et de la situation du projet de construction et doit être considérée comme "vraiment énorme" ».

Da die Dichte (28 Wohneinheiten auf 3500m²) von 80 Wohneinheiten pro Hektar (in Stadtzentren wird mit Hinsicht auf eine höhere Verdichtung in der Regel eine Dichte von 60 WE/ha angestrebt-s. hierzu auch die Schwerpunkte für die Raumordnungspolitik im 21. Jhd.) wirklich enorm ist und sich aus der Vielzahl der kleinen Wohneinheiten ergibt (unzureichende Mixität – s. hierzu auch meine Einwände bei der Voranfrage für dieses Projekt);

La densité réelle de construction dans un rayon de 50 m autour de la parcelle à bâtir est de 7,13 unités d'habitation par hectare, auxquelles s'ajoute une surface non bâtie de 1,7 ha, comme le montre le tableau ci-dessous :

³Lire habitants en français.

Commune 3, Hergenrath, commune de La Calamine / La Calamine

| Parzelle | Größenangabe | Urbane Fläche (m ²) | Unbebaute Fläche (m ²) | Wohneinheiten | Nutzung | Eigentümer |
|--|--------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------|------------|----------------------------------|
| B48L | 29 CA | 29 | 29 | 0 | Viehweise | Firma GEDA, Steffens |
| D196P2 | 7A 30CA T | 730 | | 2 | Haus | Hanke, Bronckars, Promenade 5 |
| B48M | 48CA | 48 | 48 | 0 | Viehweide | Firma GEDA, Steffens |
| B48N2 | 47A 54CA | 0 | 4754 | 0 | Viehweide | Dodement, Josef |
| B48B2 | 12A 78CA | 0 | 1278 | 0 | Grundstück | Firma GEDA, Steffens |
| B48A2 | N 10A 29CA | 0 | 1029 | 0 | Weg | SNCB |
| B48V2 | N 18A 89CA | 0 | 1029 | 0 | Weg | SNCB |
| B49T2 | 12A 03CA T | 1203 | | 1 | Haus | Brixhe, Klaas, Hauseter Str 5 |
| D196V | N 29CA T | 29 | 29 | 0 | Trafo | ORES |
| B48W2 | 19A84CA | 0 | 1984 | 0 | Viehweide | Dodemont, René |
| B49S2 | 20A73 CA | 2073 | | 1 | Haus | Becker, Hauseter Strasse 3 |
| B48T2 | 22A 08CA T | 0 | 2208 | 0 | Viehweide | Dodemont, Josef |
| B48R2 | N 18A 89CA T | 0 | 1889 | 0 | Weg | SNCB |
| B49P2 | 09A 69 CA T | 969 | | 0 | Gebäude | Van Welle |
| B48P2 | 06A 47 CA | 0 | 647 | 0 | Viehweise | Dodemont, Josef |
| B48Z | 07A 34CA | 734 | | 3 | Haus | Sting-Thoennessen |
| D204P3 | 33A85CA | 3385 | | 1 | Haus | Figger, Bley, Hauseter Strasse 1 |
| D204R3 | 02A16CA | 2016 | | 0 | Garage | Figger, Bley |
| B48Z2 | 21A45CA T | 0 | 2145 | 0 | Grundstück | Firma GEDA, Steffens |
| B48Y | N 23CA | 0 | 23 | 0 | Weg | SNCB |
| | Summe | 11216 | 17092 | 8 | | |
| Wohneinheiten / Hektar urbaner Fläche | | | | 7,13 | | |

Données selon les renseignements fournis par l'Administration générale de la documentation patrimoniale, numéro de dossier: MEOW-2020-DD-00169298 du 1er février 2020

La Commune ne justifie pas explicitement et sur des bases factuelles et juridiques dans l'acte attaqué pourquoi elle s'écarte substantiellement de la densité de construction souhaitée, ce qui constitue une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991.

En effet, le fonctionnaire délégué, sur un projet en trois phases, dans son avis du 23 octobre 2015, avait estimé non seulement que le volume était disproportionné mais encore qu'il se situait à plus de 30 habitants à l'hectare (qui est la norme généralement admise en zone d'habitat à caractère rural) car le projet prévoyait 80 habitants à l'hectare, alors même qu'à proximité, la densité était de 15 habitants à l'hectare en moyenne. C'est ce qui avait fondé l'arrêt d'annulation de 2019 déjà cité.

L'acte attaqué, en page 4, estime, pour répondre aux 81 objections dont la demande a fait l'objet, qu'après l'abandon de la troisième phase, avec 18 unités de logement sur 3.792 m², on se trouve à une densité de 47 habitants à l'hectare.

La motivation de l'acte attaqué est particulièrement elliptique et imprécise puisqu'elle se contente de viser :

« La présence d'un nombre similaire de logements dans les environs et la concentration de l'habitat dans ce secteur ».

En page 14, l'acte attaqué revient sur ce problème en évoquant « *une position stratégique dans le village de Hergenrath, à côté de la gare et à proximité immédiate d'un arrêt de bus* ».

Ces considérations n'avaient nullement infléchi l'avis du fonctionnaire délégué à l'égard du premier permis, ni celui du Conseil d'État. L'acte attaqué précise encore :

« Par exemple, l'immeuble d'habitation situé juste à côté, avec 4 unités de logement sur 720 m², a une densité de 56 habitants/hectare ».

Ce point de comparaison, pris isolément, ne convainc pas car c'est évidemment à une moyenne un peu plus large qu'il faut se référer pour apprécier la densité acceptable.

IV. DÉPENS

Les dépens liquidés à la somme de 666 € de droits de greffe + 700 € d'indemnité de procédure sont à mettre à charge de la partie adverse.

PAR CES MOTIFS

Plaise au Conseil d'État de bien vouloir annuler l'acte attaqué et de mettre les dépens à charge de la partie adverse.

Fait à Liège le 18 mai 2022,
pour les requérants,
leur conseil,
Maître Alain LEBRUN,
avocat.

Inventaire

- Pièce n°1 : Copie de l'acte attaqué (version allemande)
- Pièce n°2 : Copie de l'acte attaqué (version française)
- Pièce n°3 : Rapport d'expertise *Rigo & Partners* du 7 décembre 2016.

Fait à Liège le 18 mai 2022,
pour les requérants,
leur conseil,
Maître Alain LEBRUN,
avocat.