

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.108 du 27 septembre 2007

A.183.668/XIII-4568

En cause :

1. **GHEUR** Bernard,
2. **QUAIRIAT** Agnès,
ayant élu domicile chez
Me Alain BAYARD, avocat,
rue Fabry 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Liège**,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DE ROOVER Paul,
Mont Saint-Martin 28
4000 Liège.

--

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

Vu la demande introduite le 26 mai 2007 par Bernard GHEUR et Agnès
QUAIRIAT, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le
8 mars 2007 par le collège communal de la ville de Liège à Paul DE ROOVER, pour

la régularisation d'une terrasse sur une toiture et relative à un bien sis Mont Saint-Martin 28, cadastré 2^{ème} division, section B 378 f;

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

Vu la requête introduite le 14 juin 2007 par laquelle Paul DE ROOVER, demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 14 août 2007 fixant l'affaire à l'audience du 3 septembre 2007 à 09.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. BAYARD, loco Me A. BAYARD, avocat, comparaissant pour les requérants, Me E. MORATI, loco Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. NAVRATIL, loco Me J.-M. GERADIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. Paul DE ROOVER est propriétaire d'un bien situé à Liège, Mont Saint-Martin, 28, cadastré 2^{ème} division, section B 378 f.

Les consorts GHEUR-QUAIRIAT sont propriétaires et habitent la maison voisine, située Mont Saint-Martin, 30.

La maison d'habitation de Paul DE ROOVER, ou à tout le moins une partie de celle-ci, est située en retrait de celle des requérants, côté jardin.

Une annexe composée exclusivement d'un niveau (à usage de bureaux médicaux), a été construite depuis la façade arrière de la maison de Paul DE ROOVER en vertu d'un permis d'urbanisme délivré le 17 avril 1970. Cette annexe se prolonge au-delà de la façade arrière de la maison d'habitation des consorts GHEUR-QUAIRIAT.

Une petite terrasse carrelée a été réalisée sur une partie du toit de cette annexe. Cette terrasse est située en retrait de la façade arrière de la maison des requérants.

2. Dans le courant de l'année 2005, Paul DE ROOVER entreprend des travaux d'agrandissement de cette terrasse, soit un prolongement réalisé en bois exotique.

3. Le 10 mai 2005, suite à la dénonciation des travaux par leurs voisins, les consorts GHEUR-QUAIRIAT, la ville de Liège confirme l'ordre verbal d'interruption des travaux, qui débordent alors de 2,50 mètres de la façade arrière de la maison de ces derniers.

4. Le 30 mai 2005, Paul DE ROOVER et son épouse sollicitent un permis de régularisation pour la construction d'une terrasse avec brise-vue et réfection d'une baie vitrée avec dérogation à l'article 397 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (zone de cours et jardins) et à l'article 44 du règlement communal de la ville de Liège (mur mitoyen de terrasse en matériau léger).

La demande a pour objet la régularisation de la terrasse en bois exotique qui déborde de 2,50 mètres de la façade arrière de la maison des requérants et la pose de bois exotique dans le prolongement de celle-ci sur toute la surface restante de l'annexe.

Le bien est situé en zone d'habitat et en zone d'intérêt culturel historique et esthétique au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

5. Une enquête publique est organisée du 20 juin au 5 juillet 2005, sur la base de l'article 330/11° du CWATUP.

6. Le 5 septembre 2005, les requérants adressent à la ville de Liège une lettre dans laquelle ils signalent leur opposition au projet.

7. Le 30 mars 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège refuse le permis d'urbanisme sollicité par les consorts DE ROOVER et leur accorde un délai d'un mois pour remettre les lieux en état.

8. Le 15 mai 2006, ceux-ci introduisent un recours au Gouvernement wallon contre cette décision.

9. Parallèlement, le 16 juin 2006, les consorts DE ROOVER sollicitent un nouveau permis de régularisation pour la construction d'une terrasse, la réfection d'une baie vitrée et l'assainissement/protection d'une toiture plate avec dérogation à l'article 397 du CWATUP (zone de cours et jardins).

La demande a pour objet la régularisation de la terrasse en bois exotique jusqu'à la façade arrière de la maison des consorts GHEUR-QUAIRIAT (soit 1,70 mètre) et la pose de bois exotique dans le prolongement de celle-ci sur toute la surface restante de l'annexe.

Le plan de la demande précise que le prolongement de la terrasse (soit la partie qui débord de la façade arrière des requérants) ne sera pas accessible, sauf pour l'entretien.

10. Le 19 juin 2006, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande ayant fait l'objet du refus de permis, moyennant l'adaptation du projet aux propositions qu'elle décrit. Elle indique notamment ce qui suit :

" (...) Compte tenu de ce que le débordement de la terrasse sur le mitoyen est d'une profondeur de 2,50 m;

Compte tenu de que cette terrasse est en contre-haut du jardin du plaignant; que si l'implantation ne semble pas devoir générer des problèmes d'ensoleillement, il

appert cependant que les vues offertes depuis cette terrasse porte atteinte de manière déraisonnable à l'intimité des voisins;

Compte tenu de ce qu'en l'état des débats entre les demandeurs et leurs voisins, la Commission estime que la terrasse devait être limitée au prolongement de la façade du bâtiment voisin;

Compte tenu de ce que la Commission préconise également qu'un brise-vue de 60 centimètres soit réalisé en briques;

Compte tenu de ce que la Commission souligne néanmoins que ses suggestions répondent au principe du plus petit commun dénominateur et pourraient parfaitement être amendées en vertu d'un accord entre les parties; (...)"

11. La nouvelle demande de permis d'urbanisme donne lieu, quant à elle, à une enquête publique, organisée du 1^{er} au 30 août 2006, sur la base de l'article 330/11^o du CWATUP. Les requérants adressent, le 23 août, un courrier au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège dans lequel ils signalent leur opposition au projet.

12. Le 15 septembre 2006, la ville de Liège accuse réception du courrier des requérants.

13. Le 9 novembre 2006, la ville de Liège avertit Paul DE ROOVER qu'elle transmet le dossier au fonctionnaire délégué pour suite utile.

14. Le 13 novembre 2006, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme sollicité dans le cadre de la première demande, aux motifs que la demande telle que formulée porte atteinte de manière déraisonnable à l'intimité des voisins et que la solution alternative de limiter la terrasse au prolongement de la façade du bâtiment voisin n'a pas été suffisamment étudiée pour pouvoir être autorisée dans la mesure où elle implique la suppression d'un des lanterneaux éclairant le rez-de-chaussée et qu'il est impossible de vérifier l'impact de la suppression de ce lanterneau sur la salubrité du rez-de-chaussée.

15. Le 23 novembre 2006, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la nouvelle demande de permis d'urbanisme.

16. Le 5 février 2007, le fonctionnaire délégué adresse à la ville de Liège un courrier dans lequel il précise ce qui suit :

" (...)

La personne en cause ayant acquitté le montant de la transaction, mon avis est réputé favorable par défaut, avis relatif à la demande de permis d'urbanisme introduite en régularisation.

Toutefois, il ressort de l'examen du dossier que le projet nécessite quelques remarques telles que : l'attention est attirée sur les articles du code civil relatifs aux droites et obliques (sic) sur l'héritage du bien voisin. (...)"

17. Le 8 mars 2007, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" (...)

Considérant que le bien est situé dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique d'une zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 28 juillet 1986;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un site classé (Mont-Saint-Martin - A.R. du 03/03/77) situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935, et ses modifications subséquentes;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) article 330/11°;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme à l'article 397 du CWATUP pour le(s) motif(s) suivant(s) : construction en zone de cours et jardins; qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué transmis en date du 5/02/2007 n'a pas été envoyé au Collège des Bourgmestre et Echevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité;

Considérant que la demande a été introduite en vue de régulariser la construction d'une terrasse, la réfection d'une baie vitrée et l'assainissement - protection d'une toiture plate;

Considérant que le projet présenté n'est pas conforme à l'article 397 du CWATUP (construction en zone de cours et jardins), et que les demandeurs sollicitent l'octroi de la dérogation requise;

Considérant que l'enquête publique a suscité une réclamation dans les délais légaux;

Considérant que le réclamant évoque les points suivants :

- construction d'une nouvelle terrasse,
- assainissement de la toiture plate,
- aménagement d'une baie,
- vue directe sur la propriété voisine;

Considérant que la terrasse est limitée au niveau du mur mitoyen de l'immeuble n° 30 et que la construction de cette terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins prévue au plan de secteur;

Considérant que le revêtement en bois exotique de la toiture plate réalisée en roofing ne se justifie pas et qu'un entretien ou un renouvellement classique de celle-ci peut être réalisé;

Considérant que l'agrandissement de cette baie ne nuit nullement au voisinage;

Considérant que toutes les dispositions relatives aux articles 675 et suivants du code civil devront être respectées;

Considérant que seuls les travaux d'aménagement de la terrasse sont compatibles avec la zone de cours et jardins;

Considérant que celle-ci sera strictement limitée au niveau du mur mitoyen de l'immeuble n° 30 et ce, afin de respecter les dispositions des articles 675 et suivants du code civil;

Considérant que la toiture plate en roofing ne pourra être accessible que pour l'entretien;

Considérant que le Collège communal a marqué son accord quant à l'application de la procédure transactionnelle;

Considérant que le demandeur a acquitté le montant de l'amende transactionnelle;

DECIDE :

Article 1^{er} . Le permis d'urbanisme sollicité par M. DEROOVER est octroyé. Cependant, le revêtement de la toiture plate prévu en bois exotique sur plots est exclu du présent permis.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

1. Ramener les eaux pluviales vers l'égout public.

2. L'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, art.675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines.
3. Le garde-corps en inox fermera complètement la nouvelle terrasse.
4. La terrasse sera strictement limitée au niveau du mur mitoyen de l'immeuble n° 30 et la toiture plate en roofing ne pourra être accessible que pour l'entretien (...)"

18. Le 30 mars 2007, la ville de Liège notifie cette décision aux consorts GHEUR-QUAIRIAT;

Considérant que, par requête introduite le 14 juin 2007, Paul DE ROOVER, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure en suspension; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que, dans leur requête, les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 114 et 116, § 5 du CWATUP; qu'à l'audience, leur conseil déclare renoncer à ce moyen; qu'il y a lieu d'en prendre acte;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de "l'obligation de motiver les décisions administratives", en ce que la décision attaquée se borne à dire, "que la construction de (la) terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins prévue au plan de secteur"; qu'ils estiment que cette affirmation n'est soutenue par aucun élément tangible, aucune référence ou argumentation quelconque et que cette motivation s'apparente à une absence totale de motivation;

Considérant que lorsqu'une autorité administrative dispose d'un pouvoir d'appréciation, elle doit l'exercer et motiver sa décision en manière telle que l'intéressé soit informé des raisons qui l'ont déterminée à statuer comme elle l'a fait, sans pouvoir commettre d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant que la demande a été introduite en vue de régulariser la construction d'une terrasse, la réfection d'une baie vitrée et l'assainissement/protection d'une toiture plate;

Considérant que le projet présenté n'est pas conforme à l'article 397 du CWATUP (construction en zone de cours et jardins), et que les demandeurs sollicitent l'octroi de la dérogation requise;

Considérant que l'enquête publique a suscité une réclamation dans les délais légaux;

Considérant que le réclamant évoque les points suivants :

- construction d'une nouvelle terrasse,
- assainissement de la toiture plate,

- aménagement d'une baie,
- vue directe sur la propriété voisine;

Considérant que la terrasse est limitée au niveau du mur mitoyen de l'immeuble n° 30 et que la construction de cette terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins prévue au plan de secteur;

Considérant que le revêtement en bois exotique de la toiture plate réalisée en roofing ne se justifie pas et qu'un entretien ou un renouvellement classique de celle-ci peut-être réalisée;

Considérant que l'agrandissement de cette baie ne nuit nullement au voisinage;

Considérant que toutes les dispositions relatives aux articles 675 et suivants du Code civil devront être respectées;

Considérant que seuls les travaux d'aménagement de la terrasse sont compatibles avec la zone de cours et jardins;

Considérant que celle-ci sera strictement limitée au niveau du mur mitoyen de l'immeuble n° 30 et ce, afin de respecter les dispositions des articles 675 et suivants du Code civil;

Considérant que la toiture plate en roofing ne pourra être accessible que pour son entretien";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, la décision attaquée ne se borne pas à dire, "que la construction de (la) terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins prévue au plan de secteur", mais repose au contraire sur une pluralité de motifs de nature à informer l'intéressé des raisons qui ont déterminé la seconde partie adverse à statuer comme elle l'a fait; que, pour le surplus, les requérants n'exposent pas concrètement en quoi le motif selon lequel la terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins prévue au plan de secteur serait, le cas échéant, erroné (ce qu'ils ne prétendent du reste pas au terme du deuxième moyen de la requête); que le deuxième moyen de la requête n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 397 du CWATUP, en ce que la décision attaquée énonce que "la construction de (la) terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins prévue au plan de secteur"; que, dans une première branche, ils soutiennent que la construction sur laquelle est établie cette terrasse est elle-même illégale, pour avoir été érigée dans la zone de cours et jardins et que, dès lors, il ne peut être dit pour droit que l'aménagement d'une terrasse au-dessus serait ou pourrait être compatible avec ladite zone de cours et jardins; que, dans une deuxième branche, ils affirment, qu'il est inexact, comme le fait la décision attaquée, de considérer que la construction de la terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins au motif que "la terrasse est

limitée au niveau du mur mitoyen de l'immeuble n° 30" parce que les plans déposés renseignent toujours une terrasse qui déborde de 2,50 mètres par rapport à la limite du mur séparatif avec leur propriété; que, dans une troisième branche, ils constatent que la zone de cours et jardins, soit 15 mètres en recul par rapport aux façades, contient entièrement la terrasse projetée par l'intervenant, alors que l'article 397 prescrit "qu'aucune construction nouvelle ne peut être édifiée", que "la restauration des immeubles situés dans la zone des cours et jardins est autorisée" et qu'"en cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantations l'emplacement ainsi dégagé"; qu'ils estiment que la construction d'une terrasse est une construction nouvelle et certainement pas une restauration de l'immeuble;

Considérant qu'à l'audience, les requérants déclarent, par l'intermédiaire de leur conseil, renoncer à invoquer le troisième moyen en ses deux premières branches; qu'il y a lieu d'en prendre acte;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'article 397 du CWATUP dispose comme suit :

" Art. 397. Zone de cours et jardins.

Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15m de ceux-ci.

A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.

La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé.

Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant";

Considérant qu'il ressort des plans que l'extension projetée de la terrasse se situe dans la zone de cours et jardins telle qu'elle est définie par l'article 397 du CWATUP; que, par nature, la construction d'une terrasse est compatible avec la zone de cours et jardins; que, certes, celle-ci se situe sur la toiture d'une annexe, mais que cette dernière a été régulièrement autorisée par un permis d'urbanisme du 17 avril 1970; que c'est dès lors à bon droit que la première partie adverse a considéré que " (...) les travaux d'aménagement de la terrasse sont compatibles avec la zone de cours et jardins"; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen du caractère inadéquat de la motivation de la décision attaquée, "en ce que, concernant le respect du code civil, la décision se borne à «(attirer) l'attention de l'intéressé sur les prescriptions du code civil, articles 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines »", "alors que, pour respecter le code civil, il faut également viser l'article 679 du code civil qui prescrit l'interdiction des vues obliques, telles qu'il s'en créera si le permis est mis en oeuvre tel qu'il a été sollicité"; qu'il soutient que la condition imposée revient à l'alternative suivante :

- soit la réalisation par le demandeur respecte le code civil et notamment les articles 675 et 679 et dans ce cas la construction ne sera pas conforme au plan déposé à l'appui de l'autorisation;
- soit, la construction se fait sur base des plans déposés et dans ce cas, cette construction serait illégale";

qu'il estime qu'il ne peut être laissé à l'appréciation du constructeur, comme semble le faire la décision attaquée, de choisir la manière dont il respectera les prescriptions du code civil, que la construction doit se faire, conformément à l'autorisation préalablement obtenue qui doit être claire et sans ambiguïté à cet égard;

Considérant que les requérants restent concrètement en défaut de démontrer en quoi la construction autorisée par l'acte attaqué, laquelle ne déborde pas de la façade arrière de l'habitation voisine et est assortie d'un brise-vue d'une largeur de 60 centimètres avec vitre translucide sur le mur mitoyen, ne respecterait pas le prescrit des dispositions du code civil en matière de vue; que la condition de l'acte attaqué selon laquelle "l'attention de l'intéressé sur les prescriptions du code civil, articles 675 et suivants, concernant les vues directes sur les propriétés voisines" est dès lors surabondante; que le quatrième moyen n'est pas sérieux,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Paul DE ROOVER dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Paul DE ROOVER, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept septembre deux mille sept par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.