

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.523 du 4 décembre 2008

A. 189.529/XIII-5078

En cause : **HELLEPUTTE** Thérèse,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

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 :

la Commune d'Awans,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège.

--

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

Vu la requête unique introduite le 2 septembre 2008 par Thérèse HELLEPUTTE, en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution de la décision du 8 juillet 2008 du fonctionnaire délégué accordant à la commune d'Awans un permis d'urbanisme en vue de la démolition d'un mur de clôture sur un bien sis à Awans, rue Robert, 24 et cadastré section B, n° 754h;

Vu la requête, introduite le 30 septembre 2008, par laquelle la commune d'Awans demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 novembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 4 décembre 2008 à 14.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande peuvent être exposés comme suit :

1. Thérèse HELLEPUTTE habite dans une ferme en carré qui est située dans le centre du village d'Othée, rue Robert, 9, immeuble dans lequel elle est domiciliée et dont elle est usufruitière. Face à cette ferme, se trouve un mur ancien de clôture en briques de campagne maçonnées, d'une hauteur moyenne de 1,50 mètre, d'une épaisseur moyenne de 35 centimètres, constitué d'une alternance de panneresses et de boutisses, mur qui entoure la propriété de Bernadette DELLOUE. Au plan de secteur de Liège, le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural.

2. Le 6 septembre 2007, l'ingénieur M. FOULON rédige, à la demande de la commune, un rapport d'expertise relatif à l'état du mur. Il écrit avoir constaté des "hors-plombs" significatifs dans des sens de basculements différents pouvant à terme engendrer des effondrements locaux, l'absence généralisée de résistance des joints dans l'épaisseur du mur, la détérioration des briques constituant le couvre-mur favorisant les entrées d'eau, l'amorce de fissures en différents endroits, la présence d'un certain

nombre de briques cassées ou éclatées. Il estime que, dans son état actuel, le mur constitue un danger dès à présent dans les zones de "hors-plombs" significativement marquées et que ce danger s'étendra à terme à l'ensemble du mur. Il ajoute qu'il ne peut pas être remédié "en profondeur" à l'insuffisance actuelle des joints sans un démontage complet du mur et que des frais importants de remise en ordre devraient être envisagés de telle sorte qu'il faudrait s'interroger sur l'intérêt de démonter l'ensemble du mur dès à présent. L'auteur du rapport conclut en écrivant laisser à la commune "le soin d'apprécier".

3. Le 4 octobre 2007, le bourgmestre de la commune d'Awans, agissant sur la base des articles 133, alinéa 2, et 135, § 2, de la nouvelle loi communale, ordonne au service communal des travaux de procéder, dans les plus brefs délais, à la démolition partielle du mur qui, dans la partie qui borde la propriété de Bernadette DELLOUE, présente, en raison de son état de ruine, un danger pour la sécurité publique.

4. En sa séance du 23 octobre 2007, le conseil communal décide de passer un marché, par procédure négociée sans publicité, ayant pour objet la désignation d'un auteur de projet spécialisé en vue de la "constitution du permis d'urbanisme" relatif à la démolition du mur sis rue Robert, ainsi que le bornage du domaine public. Le 27 décembre 2007, le collège communal désigne comme auteur de projet l'architecte Valérie DARDENNE.

5. Le 12 décembre 2007, l'échevin des travaux écrit au bourgmestre que, suivant l'expert consulté par la commune, la seule solution consiste dans le démontage du mur et que la reconstruction de celui-ci n'est pas envisageable pour le budget communal.

6. Le 7 avril 2008, la direction de Liège de la division de la nature et des forêts attire l'attention du bourgmestre sur le caractère remarquable, par leur âge et par leur caractère paysager, de quatre ifs communs (*Taxus baccata*) situés à l'arrière du mur de clôture. Elle signale que si l'arasement du mur d'enceinte est regrettable d'un point de vue architectural, patrimonial et paysager car il altérerait les qualités urbanistiques rurales du centre villageois et si le muret offre une certaine protection physique des arbres, il n'apparaît pas que cette seule opération aurait des répercussions négatives sur l'état sanitaire des ifs mais le projet de création d'un empièchement pour parking à cet endroit aurait, lui, de telles répercussions.

7. Le 20 mai 2008, la commune d'Awans saisit le fonctionnaire délégué d'une demande de permis d'urbanisme visant la démolition du mur sis rue Robert et cadastré section B, n° 754 H. Le projet vise à le remplacer par un revêtement en gravier.

8. Le 5 juin 2008, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier, signale que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement mais demande au collège communal de lui faire parvenir une motivation objective quant à l'abattage des arbres, son analyse sur la démolition et son choix ou non de "reclôturer".

9. Le 16 juin 2008, le bourgmestre répond au nom du collège que la volonté de la commune est de maintenir autant que possible les arbres et arbustes conformément à l'avis de son conseiller en environnement, en précisant qu'en principe et sauf constat de vices cachés, on devrait pouvoir conserver un érable panaché, un frêne pleureur, un hêtre, un pin et un hêtre pourpre et une rangée de trois ifs centenaires. Le rapport du conseiller en environnement qui décrit les arbres et juge positif l'état sanitaire de ceux-ci est joint à la lettre du 16 juin 2008. Le bourgmestre écrit que pour des raisons de sécurité, la démolition du mur ne peut pas être évitée conformément à l'avis de l'expert consulté en précisant que ce mur se situe sur le domaine public, que la commune est également propriétaire d'une zone d'environ trois mètres au-delà du mur et que cette zone "deviendrait un trottoir et serait aménagée en dolomie de façon à permettre la pénétration des eaux, nécessaires aux plantations à conserver". Selon la lettre du 16 juin 2008, la démolition du mur serait réalisée par les services communaux. Il indique que "suivant accord, la clôture devrait être réalisée par la riveraine, Madame DELLOUE, après avis du service de l'urbanisme".

10. Le procès-verbal de la séance du 19 juin 2008 du collège communal contient le passage suivant au sujet de la démolition du mur sis rue Robert :

" Le collège marque son accord sur la proposition de réponse de M. RADOUX, échevin des travaux. Ce dernier insiste sur la volonté de maintenir les arbres et arbustes. Un rapport a été rédigé, dans ce sens, par M. Christophe BALDEWYNS. En outre, il précise que la démolition du mur ne peut être évitée et ce, pour des raisons de sécurité. La zone trottoir serait aménagée en dolomie. La clôture serait réalisée par la riveraine, après avis du service de l'urbanisme.

M. CAPELLE rappelle qu'il serait utile de revoir les prescriptions urbanistiques de l'époque qui doivent prévoir soit un mur soit une haie. Ainsi, il invitera la riveraine à se présenter et à soumettre sa demande au service de l'urbanisme".

11. Le 8 juillet 2008, le fonctionnaire délégué accorde à l'administration communale d'Awans le permis d'urbanisme sollicité par celle-ci et l'autorisant à

démolir le mur de clôture sis rue Robert, 24 et cadastré section B n° 754 H sous la condition de maintenir autant que possible les arbres que le dispositif du permis énumère.

12. Le permis du 8 juillet 2008 qui constitue l'acte attaqué est ainsi rédigé:

- " Le Fonctionnaire délégué,
Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
Vu le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur environnement;
Considérant que l'Administration communale d'AWANS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à AWANS, rue Robert 24, cadastré section B n° 754 H et ayant pour objet la démolition d'un mur de clôture;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée auprès du fonctionnaire délégué de la Direction de Liège 1 de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, le 30.06.2008;
Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26.11.1987. en zone d'habitat à caractère rural et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que le projet consiste en la démolition d'un mur de clôture;
Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;
Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant;
Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural;
Considérant les plans immatriculés en mes services en date du 20.05.2008;
Considérant les compléments immatriculés en mes services en date du 30.06.2008;
DECIDE :
Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par l'administration communale d'Awans est octroyé conditionnellement.
Le titulaire du permis devra :
- maintenir autant que possible les arbres suivants : un érable panaché, un frêne pleureur, un hêtre, un pin, un hêtre pourpre et une rangée de trois ifs centenaires;
- la clôture sera réalisée en respect des prescriptions du permis de lotir délivré le 19.03.1975 (...)"

13. Le 31 juillet 2008, l'échevin des travaux avait averti l'architecte désigné par la commune que les travaux de démolition réalisés par le personnel communal s'effectueraient à partir du 11 août prochain;

Considérant que, par requête introduite le 30 septembre 2008, la commune d'Awans demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'en vertu de 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 que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 128 et 129, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'elle fait valoir que le permis attaqué autorise, sans enquête publique ni délibération du conseil communal, un projet comportant la réalisation, en lieu et place du mur à démolir, d'un terre-plein en dolomie ou en gravier servant de trottoir alors que les dispositions visées au moyen prévoient qu'il y a lieu à enquête publique et délibération du conseil communal lorsque la demande de permis d'urbanisme implique la modification du tracé des voies de communication communales existantes ou leur élargissement;

Considérant que la partie adverse répond que le permis d'urbanisme ne porte que sur la démolition du mur de clôture et non pas sur une modification qui serait éventuellement apportée ultérieurement à la voirie, de telle sorte que le projet n'engendre aucune modification de la voirie;

Considérant que l'intervenante soutient que le permis d'urbanisme attaqué aurait pour seul objet l'autorisation de démolir le mur et qu'une fois le mur démoli, la surface ainsi dégagée, pour des raisons de propreté évidentes, pourra, comme l'illustrent les plans déposés à l'appui du permis, être recouverte d'un gravier mais que de tels travaux (démolition et pose d'un gravier) ne constitueraient en aucun cas une modification du tracé de la voirie ni même un élargissement de celle-ci; qu'elle explique qu'il s'agit de l'aménagement de l'espace dégagé une fois le mur démoli mais qu'en aucun cas, l'acte attaqué ne prévoirait la création d'un trottoir ou d'emplacements de parking; qu'elle déclare que les affirmations de la requérante seraient autant de procès d'intention non fondés qui lui seraient gratuitement faits; qu'elle estime que seul le permis et les plans déposés à l'appui de la demande permettraient de déterminer la portée de l'autorisation contestée qui se limite à la démolition du mur et à la pose de gravier sans prévoir de parking, de trottoir ou d'élargissement;

Considérant que les articles 128 et 127 du CWATUP imposent l'organisation d'une enquête publique et une délibération du conseil communal sur les questions de voirie lorsque la demande de permis implique, notamment, l'élargissement de voies communales existantes;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la rue Robert est une voirie communale ni qu'aucune enquête publique n'a été organisée; que la délibération du conseil communal du 23 octobre 2007 n'a pas porté sur l'élargissement éventuel de la voirie;

Considérant que les plans accompagnant la demande prévoient, sur la surface libérée par la démolition projetée du mur, la création, le long de la chaussée et sur le domaine communal, d'un espace non bâti à recouvrir de gravier; que, dans la lettre que le bourgmestre a adressée le 16 juin 2008 et qui doit être prise en compte en raison de l'absence d'indication contenue dans l'acte attaqué à ce sujet, il est clairement précisé que cette zone "deviendrait un trottoir"; que la création à cet endroit d'un trottoir en dolomie est également attestée par la délibération du 19 juin 2008 du collège communal;

Considérant que la thèse de l'intervenante, selon laquelle on ne pourrait tenir compte que des plans et du texte du permis pour déterminer si la demande de permis implique ou non des modifications à la voirie ne peut être suivie, dès lors que même si le permis ne prévoit pas explicitement des aménagements de voirie, les autres éléments du dossier révèlent que la réalisation de tels aménagements est prévue; que la destruction des fondations du mur implique le réaménagement de la surface ainsi dégagée;

Considérant qu'un trottoir implanté sur le domaine communal et accessible à la circulation publique est un élément constitutif de la voirie publique qui s'en trouve de ce fait élargie à la suite de la démolition du mur à l'emplacement duquel il est prévu d'aménager une aire permettant le passage des piétons; que la demande de permis impliquait donc un élargissement de la voirie au sens de l'article 128 du CWATUP; que le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, la requérante fait valoir en substance ce qui suit :

- Elle habite une belle ferme en carré qui est située face au mur litigieux (visible depuis l'intérieur de la cour de la ferme), dans le centre du village d'Othée, dans laquelle elle est domiciliée et dont elle est usufruitière. Elle signale que cet immeuble fait partie d'un ensemble architectural typique des villages de Hesbaye où la brique est prépondérante. Elle invoque le rapport de l'ingénieur civil architecte MEESSEN pour conclure que "l'ensemble architectural et urbanistique constitué par ce mur, le mur du cimetière et le mur de la ferme est remarquable d'unité et de cohérence au coeur du village".
- Se fondant sur l'avis de la division de la nature et des forêts du 7 avril 2008, elle craint que la démolition du mur ne porte atteinte à l'homogénéité ainsi qu'aux qualités urbanistiques rurales du centre villageois et donne, par répercussion, une vue sur la maison de Bernadette DELLOUE qui est actuellement dissimulée par ce mur alors qu'elle présente un style beaucoup plus moderne, tranchant avec les lieux existants.
- Un tel préjudice, résultant de la dénaturation d'un centre typique d'un village ancien, doit être considéré comme grave car il y aurait atteinte à son homogénéité et un risque de visibilité d'une architecture discordante.
- Elle estime que le préjudice qu'elle redoute serait difficilement réparable compte tenu des "difficultés" mises par le CWATUP lui-même à la remise en état des lieux (articles 155 et suivants du CWATUP) permettant de craindre qu'après démolition, la remise en état des lieux ne soit pas ordonnée à la requête du fonctionnaire délégué ou du collègue communal qui pourraient choisir de simples mesures d'aménagement ou le paiement d'une plus-value à la suite de l'infraction commise. Elle ajoute que la remise en état des lieux par la reconstruction du mur serait trop lourde pour le budget communal.
- Elle allègue une seconde catégorie de risque de préjudice; comme le fait remarquer l'avis de la D.N.F., l'enlèvement du mur risquerait, par voie de conséquence, d'entraîner des atteintes diverses aux arbres remarquables qui surplombent ce mur; herbicides, sels de déneigement, chocs avec des véhicules, déprédations les menaceraient alors directement; vu l'ancienneté des arbres et leur qualité d'arbres remarquables (arbres corniers et de limite au sens de l'article 266, 1°, du CWATUP), une telle conséquence doit également être tenue pour grave et difficilement réparable;

Considérant que la partie adverse répond que la requérante ne démontre pas concrètement en quoi la démolition du mur risquerait de lui causer un préjudice grave et difficilement réparable, qui lui serait personnel;

Considérant que l'intervenante soutient que le mur à démolir n'est ni classé ni protégé, qu'un quart du mur a déjà dû être démolie en raison de sa dangerosité et que le restant est dans un état de très grande vétusté et présente un danger réel de s'effondrer sur la voirie qu'il longe, de telle sorte qu'il incombe au propriétaire du mur de prendre les mesures qui s'imposent pour garantir la sécurité publique; qu'elle affirme que, à la lumière du rapport de l'expert Foulon, la réparation du mur nécessiterait un démontage complet de celui-ci et sa reconstruction, ce qui ne manquerait pas de représenter un important coût financier; qu'elle fait observer que les rapports des architectes consultés par la requérante estiment aussi que des travaux de restauration sont nécessaires pour sécuriser le mur, sans que leur coût soit évalué; qu'elle soutient que la requérante n'est pas en droit de lui imposer la réparation du mur vétuste en dépit du coût "disproportionné" de ces réparations qui pourraient être supérieurs à ceux de la démolition, ajoutant que la reconstruction du mur est toujours possible; qu'elle conteste le préjudice "par répercussion" que la requérante invoque, en soulignant que derrière le mur d'enceinte, se trouve un écran végétal qui cacherait la maison de Bernadette DELLOUE; qu'elle juge hypothétique le préjudice résultant de l'endommagement des arbres situés derrière le mur, arbres qui appartiennent à une tierce personne, de telle sorte que ce préjudice ne serait pas personnel à la requérante;

Considérant qu'il ressort des pièces déposées et notamment des reportages photographiques que le vieux mur de clôture dont la démolition est autorisée est, avec le mur de la ferme et le mur du cimetière, un des éléments constitutifs du centre du village d'Othée, lequel forme un ensemble rural remarquable d'unité et de cohérence d'un point de vue architectural et urbanistique; que, selon l'expert MEESEN, dans son rapport du 11 août 2008 déposé par la requérante, "l'ensemble architectural et urbanistique constitué par ce mur, le mur du cimetière et le mur de la ferme, est remarquable d'unité et de cohérence au coeur du village";

Considérant que, dans son rapport du 7 avril 2008, la division de la nature et des forêts précise que "l'arasement du mur d'enceinte (vestige d'une ancienne propriété, aujourd'hui morcelée en lotissement résidentiel) est totalement regrettable d'un point de vue architectural, patrimonial et paysager car altérant les qualités urbanistiques rurales de ce centre villageois"; que le rapport ajoute que le mur de clôture assure une certaine protection physique des arbres qui sont situés derrière lui et dont certains présentent un caractère remarquable de par leur âge, leurs dimensions et leur intérêt paysager;

Considérant que, dans ces conditions, la démolition de la totalité du vieux mur risque d'entraîner des conséquences préjudiciables importantes du point de vue de

la protection du patrimoine même si ni ce mur ni les biens l'entourant n'ont fait l'objet de mesures juridiques spéciales de protection; que la requérante habite dans la ferme située en face du vieux mur, avec une vue sur celui-ci depuis la cour de la ferme, et que, dès lors, le caractère personnel du préjudice doit être admis;

Considérant que la vétusté du mur n'est pas davantage de nature à contredire son intérêt patrimonial dès lors que celui-ci peut être en partie lié à l'âge de l'édifice; que s'il est constant que le vieux mur souffre d'un certain nombre de désordres ceux-ci paraissent, en l'état actuel de l'examen du dossier, découler en grande partie d'un manque d'entretien; que si des mesures s'imposent pour garantir et l'intégrité du mur et la sécurité publique, il ressort des rapports des experts consultés par la requérante que des travaux de réparation peuvent remédier aux risques de dégradation et d'effondrement local; que le rapport de l'ingénieur consulté par la commune reste vague à ce sujet et n'écarte pas formellement la possibilité de réparer le mur; que la nécessité de procéder à un démontage complet du mur est uniquement envisagée par lui pour remédier "en profondeur" à l'insuffisance des joints sans qu'il soit affirmé que ce travail "en profondeur" serait indispensable pour sécuriser la construction;

Considérant que le préjudice découlant de la démolition d'édifices anciens est par nature difficilement réparable; que le risque allégué résultant de la crainte d'une dénaturation du centre ancien du village étant établi, il n'y a pas lieu d'examiner les autres risques de préjudice que la requérante invoque à l'appui de sa demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune d'Awans est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision du 8 juillet 2008 du fonctionnaire délégué accordant à la commune d'Awans un permis d'urbanisme en vue de la

démolition d'un mur de clôture sur un bien sis à Awans, rue Robert, 24 et cadastré section B, n° 754 H.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre décembre deux mille huit par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

Fr. DAOUT.