

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.989 du 5 mai 2011

A. 193.028/XIII-5300

En cause : 1. **VANDERLINDEN** Johannes,
 2. **VANDERLINDEN** Joseph,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
 rue des Augustins 32
 4000 Liège,

 contre :

 la Région wallonne, représentée
 par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 juin 2009 par Johannes VANDERLINDEN et Joseph VANDERLINDEN qui demandent l'annulation de l'arrêté du 16 avril 2009 du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial, refusant le permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation de trois bâtiments sis à Liège, En Neuvise n^{os} 26, 28 et 30, en commerce et en logements;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 les demandes de poursuite de la procédure valant derniers mémoires des parties requérantes et adverse;

Vu l'ordonnance du 15 mars 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 avril 2011 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. HOSTIER, loco Mes Ch. de BORMAN et J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, 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 éléments utiles à l'examen de la requête se présentent comme suit :

1. Le 10 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège délivre aux requérants un permis d'urbanisme visant à la transformation de trois maisons d'habitation en une surface commerciale au rez-de-chaussée et sept logements aux étages sur un bien sis En Neuvice n^{os} 26, 28, 30.

Ledit bien est inscrit au plan de secteur de Liège en zone d'habitat et en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique. En outre, 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 26 juillet 1986.

2. Le 24 janvier 2008, le service d'urbanisme de la ville de Liège indique aux requérants qu'ils n'ont pas respecté les prescriptions du permis d'urbanisme précité sur les points suivants :

- modification de baies en façade arrière (portes déplacées, fenêtres non réalisées);
- modification des volées et niveaux de paliers;
- modification des niveaux d'accès à l'ascenseur;
- escalier en béton non conforme;
- modification de l'accès aux appartements (plusieurs marches au lieu de plain-pied avec les paliers);
- modification de l'aspect architectural d'une façade : bardage en bois non prévu;
- les châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages sont avec une partie pleine en façade avant;
- la barbacane n'est pas modifiée.

Le service d'urbanisme invite les requérants à introduire dans les 30 jours une demande de permis d'urbanisme de régularisation.

3. Le 18 février 2008, l'architecte des requérants indique à la ville de Liège quelles sont les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme n'a pas été respecté :

- " - Les portes et les fenêtres ont été réalisées dans les trames de colombage existant. La plupart des fenêtres et portes sont insérées dans les baies existantes.
- Les volées d'escaliers ont été modifiées afin de permettre à un plus grand nombre d'appartements d'être accessibles par des personnes à mobilité réduite (PMR) depuis l'ascenseur. En effet dans les plans de permis initiaux moins d'appartements étaient accessibles de plain-pied, pour les PMR de plus la sortie de secours s'en retrouve plus claire et donc plus sécurisante.
- L'escalier en béton constaté non conforme doit encore recevoir son revêtement. Une fois celui-ci placé, les escaliers présenteront une dimension de 18cm x 25cm.
- Les châssis de la partie avant au deuxième et troisième étage présentent une partie pleine comme dans la situation initiale de l'acquisition du bâtiment. En effet, cette partie appartient au voisin, la limite de mitoyenneté se trouve dans la fenêtre car elle a été alignée sur la partie annexe en zone de cours et jardins".

4. Le 21 février 2008, Hann VANDERLINDEN introduit une demande de permis d'urbanisme de régularisation.

5. Le dossier est déclaré recevable et complet le 29 avril 2008.

6. Une enquête publique est organisée du 29 avril au 14 mai 2008, en application de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le projet dérogeant aux articles 396 et 397 du CWATUP, en ce qui concerne respectivement la toiture et la construction d'une cage d'escalier en zone de cours et jardins.

7. Une seconde enquête publique est organisée du 19 mai au 4 juin 2008, les avis d'enquête publique n'ayant pu être distribués conformément aux articles 334 et suivants du CWATUP.

8. Le 17 juin 2008, la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) émet un avis défavorable, aux motifs que les documents présentés ne sont pas explicites et qu'ils ne permettent pas de comprendre l'objet de la demande de permis d'urbanisme. Elle souligne en outre que la volumétrie à l'arrière est tout à fait inadéquate et qu'elle ne s'intègre pas du tout dans ce type d'habitat. Aucune précision n'est en outre fournie quant aux menuiseries extérieures.

9. Le 30 juin 2008, la division du patrimoine émet un avis qui sera reproduit dans l'acte attaqué.

10. Le 21 août 2008, le service des permis d'urbanisme de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel.

11. Le 8 octobre 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme et refuse d'accorder les dérogations.

12. Le 23 octobre 2008, le collège communal de Liège refuse le permis d'urbanisme.

13. Le 17 novembre 2008, Hann VANDERLINDEN introduit un recours contre la décision de refus de permis d'urbanisme auprès du Gouvernement wallon.

14. Le 4 février 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, motivé de la manière suivante :

" Compte tenu de ce qu'il ressort des éléments soulevés lors de l'audition que le niveau des planchers des bâtiments existants n'a pas été modifié; que la dérogation relevée quant à la hauteur des pièces de vie résulte de la situation existante; qu'en outre, le permis d'urbanisme initial a été octroyé avec des hauteurs de pièces contraires au règlement; que l'escalier ne se situe pas dans l'espace de cours et jardins et, de surcroît, a déjà été autorisé; que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de remettre en question la configuration du projet en ce qui concerne les différents niveaux et la distribution verticale de ces derniers;

Compte tenu de ce qu'il ressort des éléments mis en exergue lors de l'audition que les demandeurs sont disposés à mettre en œuvre de la pierre de taille sur l'ensemble des élévations du rez-de-chaussée, dans le respect de la trame du bâti existant; que cette mesure est de nature à répondre aux inquiétudes de la CRMSF;

Compte tenu enfin de ce que le demandeur est disposé à mettre en œuvre la toiture de l'édifice telle qu'elle lui [a] été autorisée initialement;

Compte tenu de ce que les modifications sollicitées résultent principalement des difficultés rencontrées dans le cadre de la mise en œuvre de rénovations de bâtiments vétustes; que la Commission estime que le projet est de nature à permettre le maintien et la valorisation du patrimoine bâti en centre urbain; que celui-ci rencontre la densification du bâti prônée au cœur des villes;

Sous réserve du respect des plans initiaux en ce qui concerne le traitement du volume de la toiture (terrasse), la Commission émet un avis favorable".

15. Le 17 mars 2009, Hann VANDERLINDEN adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon. Celle-ci est réceptionnée le 20 mars 2009.

16. Le 16 avril 2009, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis d'urbanisme au demandeur. Il s'agit de l'acte attaqué notifié à Hann VANDERLINDEN le 17 avril 2009;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du "principe général de la motivation adéquate", de l'absence ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils critiquent l'avis de la division du patrimoine auquel l'acte attaqué se réfère pour justifier le refus de délivrer le permis; qu'ils soulignent que certains éléments du projet, jugés inadéquats par la division du patrimoine, avaient été autorisés par le permis d'urbanisme délivré aux requérants le 10 novembre 2004, certains à la suite d'une dérogation accordée par le fonctionnaire délégué; qu'ils citent à cet égard le nombre d'appartements, la construction d'escaliers, de paliers et de terrasses en zone de cours et jardins, les modifications à la toiture et enfin le traitement de l'allège entre le rez-de-chaussée et le premier étage du n° 30; qu'en ce qui concerne l'obturation des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la travée gauche du n° 30, ils estiment que la partie adverse se livre, dans l'acte attaqué, à une lecture manifestement erronée des plans; qu'ils rappellent que la limite de propriété est "en escalier", qu'ils ne sont propriétaires que de "la travée droite des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étage du n° 30" et que dès lors l'obturation de la travée gauche des châssis ne pouvait être retenue à leur encontre pour refuser le permis;

Considérant que la partie adverse répond en reproduisant l'acte attaqué et ajoute que c'est au terme d'un examen concret et précis de la demande de permis et eu égard au permis d'urbanisme délivré en 2004 qu'elle a estimé devoir partager les remarques émises par la division du patrimoine; qu'elle prétend également que c'est à juste titre que l'acte attaqué précise que le traitement des façades à rue devait être davantage précisé et modifié selon les remarques émises par la division du patrimoine, compte tenu de l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments transformés; qu'elle soutient, en outre, que lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, comme en l'espèce, le ministre doit être "particulièrement attentif sous peine de statuer sous le poids du fait accompli"; qu'elle relève enfin que toutes les dérogations n'ont pas fait l'objet de mesures particulières de publicité et qu'il lui était impossible dès lors de délivrer le permis;

Considérant que l'acte attaqué se réfère expressément à l'avis de la division du patrimoine du 30 juin 2008 qu'il reprend in extenso :

" [...]

-Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement du Patrimoine et de l'Energie, Département du Patrimoine : (Bâtiments repris au Patrimoine architectural et territoires de Wallonie, ainsi qu'au sein du centre ancien protégé de Liège); que son avis daté du 30 juin 2008 stipule notamment que :

«Remarque patrimoniale

Les trois bâtiments concernés font partie intégrante de ce remarquable ensemble architectural à la fois dense et homogène constitué par des immeubles bordant de part et d'autre la petite artère ancienne de la rue Neuvice.

Les rez-de-chaussée ont été transformés à des fins commerciales. Certaines habitations dissimulent à l'arrière d'autres constructions délimitant des cours intérieures.

Le n° 26, situé à l'angle de la rue de l'Epée, est un immeuble de style éclectique du début du 20^{ème} siècle qui s'intègre assez bien au bâti ancien. Il est bien conservé dans sa situation d'origine.

Le n° 28, pastillé dans IPA [lire : Inventaire du patrimoine architectural], était, lors de l'élaboration de l'IPA et donc sans doute avant les travaux que ce permis tente de régulariser, une façade entièrement enduite avec un décor d'inspiration néo-classique.

Le décapage de la façade a permis de dégager la façade primitive en brique et colombage du 18^{ème} siècle. Les pans ont été sans doute endommagés suite à l'accrochage de l'enduit. Le rez-de-chaussée a été transformé à des fins commerciales. La façade arrière, non mentionnée à l'IPA, présente, elle aussi, une structure en pans de bois.

Le n° 30-32, pastillé également dans IPA, constituait une seule habitation. La très belle façade - lanterne, tout en calcaire de Meuse, dont les étages sont parfaitement conservés, date de la 1^{ère} moitié du 18^{ème} siècle. Les étages sont éclairés par des fenêtres rectangulaires jointives. Les prolongements des piédroits délimitent des allèges agrémentées d'un panneau en faible saillie aux angles écornés.

Cet immeuble a été malencontreusement morcelé en deux parties.

Le rez-de-chaussée du n° 32 a été sans doute récemment éventré (infraction?).

L'IPA mentionne que la façade arrière est essentée, mais que l'essentage laisse apparaître par endroits une construction en brique et colombage, non figurée sur les élévations du permis d'urbanisme.

Avis de la Division du Patrimoine

Le dossier est beaucoup trop lacunaire et manque complètement de clarté pour pouvoir remettre un avis pertinent sur le bien-fondé de régulariser tous les travaux réalisés et peut-être sur ceux qui doivent être encore entrepris conformément à la demande de permis. Il est impossible de comprendre exactement l'objet de la demande. Nous ne disposons pas d'informations suffisantes sur la situation avant les travaux, opérés en plusieurs étapes, chaque fois sans autorisation.

-Dans l'«Avis urbanisme», on y parle de la transformation de trois immeubles, les n°s 26, 28 et 30. On demande des dérogations à certains articles pour des travaux qui semblent sur certains plans faire partie d'une situation existante : cage d'escalier extérieure dans une zone cours et jardins et modifications de toitures.

On peut se demander si ce permis ne porte pas aussi de façon tacite sur l'aménagement de l'ascenseur du n° 26 qui dessert également le n° 30 (à vérifier).

A la lecture des plans, tout porte à croire qu'un permis d'urbanisme avait déjà été octroyé et que la demande actuelle ne porte que sur des modifications de ce permis et notamment sur des travaux à régulariser non conformes à ce dernier pour les n°s 28 et 30. (...)

-Manquent les élévations de la situation initiale, c'est-à-dire avant tous les travaux. Les élévations présentées sont imprécises, voire tout à fait lacunaires (pans de bois non figurés, aucune mention des matériaux...).

Quelques premières remarques générales sur les interventions dans l'attente d'un dossier complet

- Le projet relève d'une programmation trop lourde qui porte sur la rénovation de trois immeubles avec des aménagements communs. La pression immobilière

implique la multiplication d'appartements avec une surexploitation des espaces (combles et zone cours et jardins compris) afin d'obtenir une rentabilité maximale au détriment des qualités patrimoniales de ces bâtiments et de l'ensemble architectural de la rue.

- Avis défavorable à l'aménagement d'une cage extérieure d'escalier qui est tout à fait inappropriée dans un espace cour et jardin. Il engendre des percements de baies de porte intempestifs en façade. De plus, il empiète sur l'espace cour et jardin.

- Avis défavorable aux modifications de toiture dans cet îlot ancien de très grande qualité qui sont inacceptables et contraires aux recommandations de la Région wallonne en centre ancien protégé. Les toitures doivent être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales. Leur inclinaison sera parallèle à celle des constructions voisines contiguës et à faîtage central.

L'aménagement de terrasse et la rehausse largement ouverte sont pour nous inadéquats.

Les volumétries des toitures des bâtiments anciens de la rue Neuvice jouent un rôle important dans le paysage urbain, même si elles ne sont pas perceptibles pour un piéton se promenant dans la rue.

- Pas d'opposition à la restructuration des rez-de-chaussée des façades à rue, même si les traitements de finition sont à revoir ou à préciser davantage.

- Mais avis défavorable au traitement de l'allège entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage du n° 30 en façade à rue. Il est exclu de retailler dans l'allège et son décor même si ce dernier a déjà été amputé. Il y a lieu de revoir la finition de cet espace dans le respect des vestiges anciens et de l'écriture architecturale de la façade.

- Pas d'opposition à la régularisation des châssis de fenêtre sauf de celles des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la travée gauche du n° 30 qui ne peuvent être en aucun cas obturés par une menuiserie pleine»";

que l'acte attaqué poursuit comme suit :

" Considérant qu'il convient de partager les remarques émises par le Département du Patrimoine reproduites ci-avant; que, toutefois, on ne peut faire abstraction du permis d'urbanisme précédemment délivré couvrant le principe de certains éléments critiqués;

Considérant par le traitement de la façade à rue doit être davantage précisé et modifié selon les remarques émises par le Département du Patrimoine, compte tenu de l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments transformés";

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé aux requérants le 10 novembre 2004 pour la transformation de trois maisons d'habitation en une surface commerciale au rez-de-chaussée et sept logements aux étages; que les plans autorisés par l'administration et annexés au permis d'urbanisme prévoyaient notamment une cage d'escalier extérieure, des modifications de la toiture ainsi que le traitement de l'allège entre le rez-de-chaussée et le premier étage du n° 30;

Considérant qu'une telle motivation ne permet pas de comprendre précisément quels sont les éléments architecturaux critiqués, dont la régularisation est demandée en l'espèce, qui justifient le refus du présent permis; que l'acte attaqué paraît également remettre en cause des éléments architecturaux autorisés par un permis d'urbanisme définitif; que, sur ce point, la motivation n'est pas adéquate;

Considérant, en ce qui concerne l'obturation des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la travée gauche du n° 30, la longue explication développée par les requérants dans leur requête est conforme à l'avis de la division du patrimoine ainsi qu'aux plans de 2004 (n° 2/5) et de 2009 (n° 1/2); que la partie adverse ne pouvait ignorer que la travée gauche des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages n'appartient pas aux requérants, de sorte que son obturation ne pouvait manifestement pas être retenue à l'encontre des requérants pour refuser le permis sollicité; que, sur ce point, l'appréciation de l'administration est manifestement erronée;

Considérant enfin que la partie adverse, en tant qu'autorité de recours, peut solliciter de la commune l'organisation d'une nouvelle enquête publique, en application de l'article 123, alinéa 2, du CWATUP; que la partie adverse qui expose qu'"il est légalement impossible d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité, eu égard au fait que toutes les dérogations n'ont pas fait l'objet des mesures particulières de publicité" ne peut être suivie;

Considérant que le moyen unique est dès lors fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Est annulé l'arrêté du 16 avril 2009 du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial, refusant le permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation de trois bâtiments afin d'y aménager un commerce au rez-de-chaussée et sept logements aux étages sur un bien situé à Liège, En Neuvise n^{os} 26, 28 et 30, cadastré 1^{ère} division, section A, n^{os} 511b, 512a et 513b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq mai deux mille onze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.