

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.327 du 17 novembre 2011

A. 201.002/XIII-5933

En cause :

1. **PAUNA** Maria,
 2. **PINET** Maxime,
 3. **NEUFORGE** Sophie,
 4. **VIDAL** Roland,
 5. **COURDESSE** Alix,
- ayant tous élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège,

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 Société anonyme MINGUET & LEJEUNE,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 7 juillet 2011 par Maria PAUNA, Maxime PINET, Sophie NEUFORGE, Roland VIDAL et Alix COURDESSE en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 13 mai 2011 qui délivre à la société anonyme (S.A.) MINGUET & LEJEUNE un permis d'urbanisme

ayant pour objet la construction d'un ensemble de seize logements sur un bien sis rue Joseph Dejardin, à Liège, cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220d2 et 1220f2;

Vu la requête introduite le 22 août 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) MINGUET & LEJEUNE 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. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2011 fixant l'affaire à l'audience du 26 octobre 2011 à 10 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 Elisabeth KHIEL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Séverine HOSTIER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 se présentent comme suit :

1. Le 2 mars 2009, la S.A. MINGUET & LEJEUNE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de seize logements sur un bien sis à Liège, rue Joseph Dejardin et cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220d2 et 1220f2.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège; il figure également dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.).

Les terrains en cause se situent dans le périmètre de la concession de mines de houille de la Chartreuse. Un ancien siège d'exploitation, équipé de deux puits de mines, se situe sur la parcelle de terrain cadastrée n° 1220f2. Les requérants habitent à proximité immédiate du bien faisant l'objet de la demande de permis.

2. Le 3 avril 2009, la ville de Liège déclare le dossier incomplet. La demanderesse de permis dépose les pièces manquantes le 29 avril 2009.

3. Une enquête publique est organisée du 22 juin au 7 juillet 2009 au motif que le projet déroge au P.C.A. 41/4 en ce qui concerne, notamment, la zone de recul, la hauteur des bâtiments, la teinte des matériaux de parement, la longueur du mur de clôture. L'enquête publique suscite le dépôt de trente-deux réclamations et d'une pétition.

4. Le 20 août 2009, la Cellule sous-sol et géologie de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers de la Direction de la géotechnique de la Direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement (D.G.O.3) remet un avis favorable conditionnel, après examen du dossier déposé par l'auteur du projet, en ce qui concerne les deux puits de mine. Les conclusions de cet examen sont reprises dans l'acte attaqué et sont rédigées, notamment, comme suit :

- " - l'auteur du projet a sollicité les services de la Direction de la Géotechnique de la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (D.G.O.1), pour la réalisation d'essais géotechniques et que ces essais ont fait l'objet d'un rapport réf : GEO-900-L505 du 6 février 2007, lequel rapport fournit notamment la position précise en coordonnées Lambert Belge 72 des deux puits de mines, la dimension calculée du rayon de la zone non aedificandi (4,80 m au lieu de 25,00 m), ainsi que des recommandations pour les infrastructures;
- la position levée des têtes des deux puits de mines et la zone non aedificandi ainsi définie sont figurées comme telles sur les plans du projet remis par le demandeur;
- M. Pierre SAUVEUR, Ingénieur-Architecte, auteur du projet, [...] dispose d'un rapport établi par le Bureau d'Etudes Lemaire sur la faisabilité du projet en ce compris l'éventualité d'ériger une partie de l'immeuble au-dessus des puits de mines".

Au terme de cet avis, le rayon de la zone non aedificandi doit être compté "à partir de l'axe du puits".

Le rapport du 6 février 2007 (GEO-900-L505) rédigé par la Direction de la géotechnique du Ministère de l'Equipeement et des Transports - Direction des routes (MET) expose à propos de la zone non aedificandi :

- " 4. Zone non aedificandi
- 4.1. Définition de la zone.
- Une zone non aedificandi de 25 m de rayon autour de l'axe du puits est imposée à tout propriétaire et/ou utilisateur du site. Cette zone a pour but d'éviter toute

conséquence grave qui serait due à un effondrement du terrain autour du puits, consécutif à un affouillement ou à un tassement et/ou débouillage dans le remblai mis en place dans le puits.

Il apparaît que la distance imposée de 25 m correspond à un niveau de sécurité basé sur l'expérience des plus gros effondrements connus à ce jour [...]

[...]

Dans le cas présent, il est raisonnable de prendre en considération le fait qu'un éventuel effondrement du puits ne créerait une instabilité du terrain avoisinant que dans la zone des terrains meubles. Il est en effet peu probable qu'un effondrement dans le bedrock compact conduise à des mouvements importants en surface [...]

[...]

Par rapport à ces hypothèses, il convient de formuler les remarques suivantes :

1. Le problème n'est pas plan puisque le puits a une forme quasi circulaire. Un certain effet de voûte peut se créer lors d'un effondrement, ce qui est de nature à réduire l'extension de la zone d'influence.
2. Les calculs ont été effectués sur les profondeurs totales des essais de pénétrations, [...].

En conséquence, on peut admettre que dans le cas d'un effondrement brutal au niveau du puits, la zone d'influence (zone dans laquelle les contraintes seraient modifiées) s'étendrait, dans un premier temps à une distance de 4,80 m de la paroi du puits. Cette zone risque, dans ce cas, d'être affectée de mouvements verticaux (tassements) et horizontaux (détente de terrain)".

Ce rapport, qui ne précise pas le diamètre des puits, émet ensuite des recommandations.

5. Il ressort du dossier que la ville de Liège n'a plus, après l'enquête publique, poursuivi l'instruction de la demande, hormis le rapport du service de l'urbanisme comprenant l'analyse du projet et des réclamations.

Le collège communal n'a donc pas émis d'avis et l'avis du fonctionnaire délégué sur les dérogations n'a pas été formellement sollicité.

6. Le 9 février 2010, en l'absence de décision de l'autorité communale dans le délai imparti, la demanderesse de permis saisit le fonctionnaire délégué.

7. Le 20 mai 2010, en l'absence de décision du fonctionnaire délégué dans le délai imparti, la demanderesse saisit le Gouvernement wallon. Toutefois, le fonctionnaire délégué transmet à la demanderesse de permis son projet de décision de refus de permis d'urbanisme.

8. En sa séance du 2 juillet 2010, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis défavorable.

9. Le 30 septembre 2010, une lettre de rappel est adressée par la demanderesse de permis au Gouvernement wallon.

10. Le 20 octobre 2010, les services de la Région wallonne proposent au ministre de refuser le permis.

11. Le 29 octobre 2010, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité.

12. Par un arrêt n° 212.684 du 15 avril 2011, le Conseil d'Etat annule ce permis. Cet arrêt est notifié à la partie adverse le 20 avril 2011.

13. Le 13 mai 2011, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui impose notamment de "rencontrer l'avis du 20 août 2010 de la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, Cellule Sous-sol/Géologie";

Considérant que, par requête introduite le 22 août 2011, la S.A. MINGUET & LEJEUNE, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que les parties requérantes soulèvent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 111 à 114 et 136 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation des articles 1^{er} et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation et de motifs pertinents, adéquats et légalement admissibles, des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir et de l'incompétence de l'auteur de l'acte; que, dans une deuxième branche, elles énoncent notamment un septième grief relatif aux puits de mine présents sur la parcelle litigieuse; qu'elles observent que le permis attaqué impose au bénéficiaire du permis de "rencontrer" l'avis de la Direction des risques industriels, géologiques et miniers de la D.G.O.3 émis le 20 août 2009; qu'à leur estime, cet avis instaure une zone non aedificandi d'un rayon de 25 mètres autour des puits de mine, que ne respecte pas le projet litigieux; qu'elles font valoir que si cet avis prévoit effectivement une possibilité de déroger à cette distance, c'est uniquement dans l'hypothèse où plusieurs conditions sont rencontrées, ce qui, selon elles, n'est pas le cas en l'espèce dès lors que, d'abord, le demandeur de permis ne produit pas d'étude géotechnique de nature à remettre en question la pertinence ou l'étendue de la zone non aedificandi, qu'ensuite, il ne démontre pas qu'il ne lui aurait pas été possible de procéder autrement et qu'enfin, il ne précise pas la nature des solutions isolées ou combinées prétendument mises en œuvre; qu'elles sont ainsi d'avis que le fait que le permis attaqué impose au

demandeur de "rencontrer" l'avis du 20 août 2009 ne suffit pas à assurer la conformité du projet aux conditions reprises dans cet avis et à l'article 136 du CWATUPE;

Considérant que la partie adverse se réfère à la motivation de l'acte entrepris;

Considérant que la partie intervenante fait valoir qu'elle a elle-même sollicité des services de la Direction de la géotechnique de la Direction générale opérationnelle routes et bâtiments (D.G.O.1 (anciennement dénommée MET)) qu'ils réalisent des essais géotechniques afin de déterminer plus précisément le risque des deux puits de mine situés sur sa propriété; qu'elle explique que ces essais géotechniques ont été consignés dans un rapport, lequel conclut que la zone non aedificandi peut être ramenée de 25 mètres à 4,80 mètres; qu'elle expose en outre avoir sollicité le Bureau d'études LEMAIRE afin qu'il réalise une étude de faisabilité du projet quant à sa stabilité par rapport aux puits de mine; que, selon elle, il résulte de l'avis émis par la Cellule sous-sol/géologie de la D.G.O.3 que le principe même d'une construction au droit des puits de mines a été avalisé, en manière telle que "l'acte attaqué, se référant à cet avis [...] qui, de toute évidence, présentait tout le sérieux requis, a donc bien tenu compte des contraintes géothermiques du terrain concerné et ne se contente en aucun cas de prendre acte du fait que les demandeurs auraient consulté un bureau d'architecture";

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 128 et 136 du CWATUPE, de la violation des articles 1^{er} et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation et de motifs pertinents, adéquats et légalement admissibles, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une seconde branche, elles soutiennent que l'avis du 20 août 2009, déjà évoqué, est conditionnel, vague et imprécis "laissant à l'auteur une marge d'appréciation certaine et ne permettant pas à l'autorité qui délivre l'acte de s'assurer du respect de conditions précises de nature à obvier le risque rencontré"; qu'elles estiment que cet avis ne précise pas la nature des dispositions devant être mises en place et ne constitue qu'un guide général et abstrait non susceptible d'être mis en œuvre comme tel, qu'en particulier, il ne précise pas, "ni sous son titre 4.2, ni à un autre endroit, le type de fondation à mettre en place, la manière dont il convient de calculer le caractère suffisant ou insuffisant de la raideur des structures, le poids correspondant à la notion de surcharge", tandis qu'il ne permet pas non plus "de comprendre avec certitude quelles sont les dispositions devant être prises pour que les conduites d'adduction et d'évacuation soient supportées par des structures rigides, caractère rigide lui-même non défini;

Considérant que la partie adverse ne répond pas à ce grief;

Considérant que la partie intervenante soutient que dans l'avis litigieux, la D.G.O.3 n'a visé que les points 3, 4 et 5 du point 4.2, celle-ci "ayant considéré, sur base du dossier de demande de permis d'urbanisme, que les points 1 et 2 étaient remplis"; qu'à son estime, ces conditions ne remettent pas en cause le projet tel qu'il a été conçu, dès lors qu'elles portent sur l'exécution du permis et non sur son fondement; qu'ainsi, il n'y a, selon elle, "aucune adaptation a posteriori à apporter au projet mais des précautions supplémentaires éventuelles à prendre en cours d'exécution du chantier"; qu'elle soutient que ces conditions "sont bien moins imprécises que ne semblent le faire croire les requérants dès lors qu'on s'attache à en faire une lecture conciliante avec l'acte attaqué et son objet", que "le fait de limiter les surcharges sur le sol signifie sans nul doute que toute charge supplémentaire au bâtiment tel qu'il est présenté en termes de projet doit être évitée", que "la deuxième condition suppose que les canalisations diverses ne soient pas enterrées dans le sol dans la zone non aedificandi mais supportées (et donc accrochées) aux fondations et/ou murs et qu'un système d'évacuation des liquides (quel qu'il soit) soit mis en place afin d'éviter que ces liquides ne soient répandus dans la zone non aedificandi", et que "la troisième condition est on ne peut plus précise sur la manière de combler le puits de mines", les techniques utilisées étant laissées à l'appréciation du titulaire de permis; qu'elle conteste enfin l'intérêt au moyen, un éventuel effondrement ou affaissement ne pouvant concerner les requérants;

Considérant, sur le premier moyen, deuxième branche, et le troisième moyen, seconde branche, réunis, qu'un permis d'urbanisme ou un permis de lotir ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis;

Considérant que l'exigence de précision de la condition est encore renforcée par le fait que l'auteur de l'acte entrepris l'édicte dans le but de protection des personnes et des biens dès lors qu'on est en présence de travaux portant sur des biens immobiliers exposés à une contrainte géotechnique majeure, tel l'affaissement minier, visée à l'article 136 du CWATUPE;

Considérant que l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que l'avis émis par la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, Cellule Sous-sol/Géologie, est motivé notamment comme suit :

« Les terrains en cause se situent dans le périmètre de la concession de mines de houille de LA CHARTREUSE (...).

De l'examen des archives en notre possession, il s'avère qu'il existe un ancien siège d'exploitation sur la parcelle de terrain cadastrée 1220/F/2. Ce siège était équipé de deux puits de mines (...)

De l'examen du dossier déposé en nos bureaux par l'auteur du projet, il ressort que :

- l'auteur du projet a sollicité les services de la Direction de la Géotechnique de la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (D.G.O.1), pour la réalisation d'essais géotechniques et que ces essais ont fait l'objet d'un rapport réf : GEO-900-L505 du 6 février 2007, lequel rapport fournit notamment la position précise en coordonnées Lambert Belge 72 des deux puits de mines, la dimension calculée du rayon de la zone non aedificandi (4,80 m au lieu de 25,00 m), ainsi que des recommandations pour les infrastructures;
- la position levée des têtes des deux puits de mines et la zone non aedificandi ainsi définie sont figurées comme telles sur les plans du projet remis par le demandeur;
- M. Pierre SAUVEUR, Ingénieur-Architecte, auteur du projet, (...) dispose d'un rapport établi par le Bureau d'Etudes Lemaire sur la faisabilité du projet en ce compris l'éventualité d'ériger une partie de l'immeuble au-dessus des puits de mines;

Dès lors, en ce qui concerne les aspects réglementaires liés aux mines concédées, je puis remettre un avis favorable aux conditions suivantes, en particulier les points 3, 4, et 5, afin de s'assurer que le risque lié à la présence des deux puits de mines décrits au tableau ci-dessous susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect sur le projet a été examiné et que des mesures de sûreté ont été mises en œuvre (...);»

Considérant que le terrain comporte deux puits de mines dont la zone non aedificandi a été précisée dans le cadre d'un rapport (GOE-900-L505) établi par la DGO1; que le rapport comporte des recommandations dont il y a lieu de tenir compte; qu'en outre, l'auteur de projet a pris conseil auprès d'un bureau d'étude, lequel émet également des recommandations;

Considérant que le projet a été étudié afin de rencontrer les contraintes inhérentes à la présence des puits de mines";

Considérant que, par ailleurs, la décision litigieuse impose au bénéficiaire du permis de "rencontrer" l'avis du 20 août 2010 [lire 2009] de la Direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement, Cellule sous-sol/géologie;

Considérant que tant la façon dont l'auteur de l'acte entrepris se réfère à cet avis que le libellé de la condition, tel qu'il figure également dans la décision litigieuse, manquent totalement de précision; que l'avis du 20 août 2009 auquel l'acte attaqué renvoie, n'indique pas avec précision quelles sont, parmi la multitude des recommandations émises, celles qui doivent effectivement être respectées;

Considérant que le libellé de cet avis est en effet le suivant :

" [...]

Dès lors, en ce qui concerne les aspects réglementaires liés aux mines concédées, je puis remettre un avis favorable aux conditions suivantes, en particulier les points 3, 4 et 5, afin de s'assurer que le risque lié à la présence des deux puits de mines décrits au tableau ci-dessous susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect sur le projet a été examiné et que des mesures de sûreté ont été mises en œuvre :

[...]

CONDITIONS D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES TERRAINS SITUÉS DANS LA ZONE POTENTIELLE D'AFFAISSEMENT AUTOUR D'UN PUIT OU D'UNE ISSUE DE MINES – CONTRAINTES TECHNIQUES, ADMINISTRATIVES ET CIVILES.

0. Préambule : définitions et avertissements préalables.

[...]

1. Zone non aedificandi – Dimensions.

[...]

2. Calcul du rayon de la zone non aedificandi sur base d'une étude géotechnique.

3. Contraintes générales de rigueur à l'intérieur du périmètre de la zone non aedificandi.

3.1. A l'intérieur de la zone non aedificandi ainsi définie, il est interdit, sauf à recourir à une conception du projet conforme aux dispositions du point 4.2. :

1. d'ériger des constructions nouvelles ou de transformer des constructions existantes non destinées à une occupation permanente ou régulière par des personnes en vue de les destiner à cet usage, de sorte qu'il puisse exister des risques anormaux pour leur sécurité (habitations, lieux de travail ou de commerce, de loisirs, etc.);
2. d'augmenter de manière notable la capacité d'accueil d'un bâtiment ou d'un lieu existant de sorte qu'un nombre plus important de personnes soient exposées aux risques liés au puits;
3. d'établir des installations ou d'aménager les lieux si ces installations ou ces aménagements sont destinés à amener des personnes à séjourner de manière permanente ou régulière à l'intérieur de la zone, de sorte qu'il puisse exister des risques anormaux pour leur sécurité;
4. de stocker, temporairement ou définitivement, des matériaux ou objets pesants pouvant notablement surcharger le sol, en ce compris des véhicules et remorques, sauf à prévoir une assise répartissant la charge au sol sous le seuil de risque;
5. d'ériger des voiries qui, suite à un affaissement ou à un effondrement, pourraient empêcher ou compliquer aux services de secours ou d'intervention l'accès à certaines zones;
6. d'installer ou de laisser passer des écoulements d'eau ainsi que des conduites d'eau (adduction et évacuation), d'électricité, de gaz ou d'autres substances, qui pourraient être endommagés ou coupés suite à un affaissement ou un effondrement;
7. d'installer des fosses septiques, réservoirs à eau ou destinés à tout autre liquide ou gaz, que ces réservoirs soient enfouis ou posés sur le sol, directement ou par l'intermédiaire de supports;
8. d'installer des pièces d'eau.

3.2. A l'intérieur de la zone non aedificandi et à ses abords, toutes les dispositions sont prises pour éviter les infiltrations localisées ou les écoulements dans le sol, d'eaux pluviales, de distribution ou usées, ces écoulements pouvant favoriser et développer, par érosion régressive des phénomènes de déconsolidation du sol, conduisant à des désordres en surface (situation fréquemment constatée).

4. Réalisation de structures, établissement d'installations et passage d'impétrants à l'intérieur de la zone non aedificandi.

4.1. La réalisation d'infrastructures utilisées temporairement avec peu de fréquence ou de manière sporadique peut être envisagée dans la zone non aedificandi pour autant que des précautions soient prises par rapport au risque d'apparition d'un effondrement du sol sous celle-ci.

4.2. En dérogation aux interdictions générales visées au point 3.1., l'établissement de constructions ou de structures quelconques permanentes peut être autorisé au droit de la zone non aedificandi, s'il n'est pas possible de procéder autrement et à condition de recourir à plusieurs solutions isolées ou combinées, selon la nature et l'usage de l'infrastructure à préserver :

1. concevoir un système de fondations tel qu'un effondrement du sol dans la zone d'effondrement potentiel n'entraîne aucun désordre majeur dans la structure et ses équipements;
2. établir les structures avec une raideur suffisante, tant hors sol qu'au niveau des fondations, de manière à limiter leurs déformations en cas d'effondrement ou d'affaissement du sol sous-jacent;
3. limiter les surcharges permanentes ou occasionnelles apportées au sol;
4. dans le cas de conduites d'adduction ou d'évacuation d'eau ou de liquides, prendre toutes les dispositions pour que les conduites, portions de conduites et/ou réservoirs soient supportés par des structures rigides prenant appui hors zone non aedificandi et pour que les liquides résultant d'une éventuelle fuite du système soient évacués et recueillis en dehors de la zone à risque, conformément aux réglementations concernant ces substances;
5. combler la partie supérieure du puits, jusqu'en dessous du point où la roche en place peut assurer sa tenue à long terme, de sorte à empêcher, de manière certaine, la ruine des parois du puits.

5. Contraintes liées à la présence de la tête d'un puits sur le terrain concerné.

5.1. Si la tête du puits se trouve sur le terrain concerné, les prescriptions suivantes sont de rigueur :

- a) les têtes de puits, issues de galerie et leur dispositif de sécurisation doivent rester visibles en tout temps; ceci vaut tant pour les ouvrages miniers visibles au moment de la demande ou découverts par la suite que pour les dispositifs de sécurisation et de repérage à réaliser dans l'avenir, en application des dispositions de l'acte de concession et de son cahier des charges, des lois, règlements généraux et règlements ou actes particuliers d'exécution;
- b) ils doivent rester accessibles en tout temps au concessionnaire et à l'Administration régionale chargée de leur surveillance, notamment pour les contrôles et pour l'apport et la mise en place d'éventuels compléments de remblais par des moyens mécaniques;
- c) il est interdit d'établir par-dessus quelque construction que ce soit, même provisoire;
- d) il est interdit de les recouvrir de terres, de matériaux ou de déchets divers;
- e) il est interdit de détruire ou de modifier les dispositifs de sécurisation, même pour les remplacer par d'autres, sans autorisation préalable de l'Ingénieur des Mines; s'ils ont été réalisés en application d'une disposition ou d'un acte réglementaire, il est nécessaire de modifier au préalable ledit acte, sur avis de l'Ingénieur des Mines, le concessionnaire devant être entendu;

- f) il est interdit de déverser dans le puits des déchets de quelque nature que ce soit ou d'y déverser ou laisser s'y déverser des eaux pluviales, de distribution ou usées;
- g) il est interdit d'y pénétrer ou d'autoriser qu'il y ait pénétration, même sous décharge de responsabilité.

5.2. En dérogation des dispositions du point 5.1.3., et sans préjudice des dispositions du point 4.2., s'il n'est pas possible de procéder autrement et uniquement sur avis favorable de l'Ingénieur des Mines, il peut être dérogé à l'interdiction de construire sur la tête d'un puits de mine, aux conditions générales suivantes :

1. les structures et les constructions doivent être conçues de sorte que la tête du puits et son dispositif de sécurisation restent visibles et accessibles en tout temps, conformément aux dispositions du point 5.1.,2;
2. la tête du puits doit être renforcée et mise à l'air libre par un dispositif de section suffisante pour que la dépression résultant d'un débouffage brutal des remblais ne puisse porter atteinte à l'intégrité de la structure des bâtiments ou installations; ce dispositif de mise à l'air ne pourra, en aucun cas, être fermé ou encombré de sorte que sa section soit réduite (un panneau fixé de manière permanente sur le débouché de la mise à l'air libre indiquera cette obligation comme suit : "Danger - Puits de mines - Mise à l'air - Obstruction interdite");
3. un dispositif mécanique ou autre doit indiquer, en permanence, l'état de la hauteur des remblais dans le puits, à charge pour l'occupant des lieux d'informer la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers de tout mouvement anormal de ces remblais.

5.3. Par dérogation aux dispositions des points 5.1.,2., et 5.2. et sans préjudice des dispositions du point 4.2., il peut être autorisé de construire sur la tête d'un puits de mine sans mise à l'air libre aux conditions suivantes :

1. le puits a été explicitement identifié par l'Ingénieur des Mines comme un puits de faible section et de faible profondeur;
2. son orifice a pu être dégagé jusqu'à la roche en place ("bed-rock");
3. il est établi un bouchon de béton prenant appui sur la roche saine en place (débordant d'au moins 50 cm en dehors des parois du puits), après vérification de la continuité et de la compacité des remblais et un complément de remblais éventuel;
4. les fondations et structures sont adaptées en conséquence;
5. l'emplacement précis du puits est localisé par un repère fixe à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, portant le numéro officiel du puits tels que communiqué par l'Ingénieur des Mines (Puits de mines n° xxxxxx);
6. si cela est techniquement possible, un regard de 200 mm de diamètre est aménagé au travers du bouchon de béton et fermé d'un bouchon, de manière à permettre le contrôle de la hauteur des remblais;
7. l'Ingénieur des Mines a marqué son accord préalable sur les solutions proposées par les personnes concernées;
8. respect et/ou réalisation de mesures particulières imposées par l'Ingénieur des Mines en fonction du contexte.

5.4. Par dérogation aux dispositions du point 5.1.,1., 4. et 5., le titulaire du titre peut être autorisé à recouvrir la dalle d'un puits de mine de terres à des fins esthétiques ou pratiques, sur avis favorable préalable de l'Ingénieur des Mines, aux conditions particulières qu'il juge utile de fixer en vue d'assurer la visibilité et l'accès à la borne de repérage et aux aménagements particuliers de la dalle.

[...]"

Considérant qu'ainsi, bien que l'acte entrepris semble faire usage du processus dérogatoire prévu aux articles 4 et suivants desdites conditions pour ramener la distance de la zone non aedificandi de 25 mètres à 4,80 mètres, il n'indique pas quel est le régime applicable en manière telle que l'on est bien en peine de déterminer les conditions à respecter, qui ne sont pas toutes cumulatives, ainsi qu'avait d'ailleurs pu l'observer la Direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie dans sa proposition de refus adressée au ministre le 20 octobre 2010, laquelle pointait aussi l'absence au dossier des études réalisées par la D.G.O.1 et le bureau d'Etudes LEMAIRE, empêchant, selon elle, de statuer en connaissance de cause;

Considérant que, de plus, ainsi que l'arrêt n° 212.684 du 15 avril 2011 a pu l'observer, il existe une équivoque quant à savoir si l'auteur de l'acte entrepris a entendu calculer la zone non aedificandi de 4,80 mètres à partir de la paroi du puits ou à partir de son axe; qu'en tout cas, le plan d'implantation déposé figure une zone aedificandi de 9,60 m de diamètre, donc calculée à partir de l'axe du puits dont on ignore le diamètre; qu'en outre, il est exagéré d'affirmer, comme le font l'avis du 20 août 2009 et l'acte entrepris qui le reproduit, que l'auteur du projet dispose d'un "rapport" établi par le bureau d'Etudes LEMAIRE "sur la faisabilité du projet en ce compris l'éventualité d'ériger une partie de l'immeuble au-dessus des puits de mines", à tout le moins sur le vu de la lettre adressée par ce bureau d'études à l'architecte du promoteur et figurant au dossier administratif; qu'à l'audience, le conseil de la partie intervenante a déclaré ne pas disposer d'autre chose;

Considérant, par conséquent, que les conditions/recommandations émises par la D.G.O.3, aussi bien que celles de la D.G.O.1 d'ailleurs, ne présentent pas le degré de précision et de clarté exigé, outre le fait qu'elles ne portent absolument pas sur un élément qui peut être qualifié de secondaire ou d'accessoire; qu'elles viennent en tout cas éroder substantiellement l'intelligibilité de l'acte litigieux, qui contient au surplus une incertitude majeure, laquelle suffit, à elle seule, à vicier son contenu; que les deux moyens, auxquels il est évident que les requérants ont intérêt parce qu'un éventuel effondrement aura à coup sûr des répercussions sur le cadre de vie, sont, dans la mesure examinée ci-dessus, sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que les requérants estiment que l'érection du bâtiment projeté, compte tenu de son gabarit, de sa nature et de son positionnement, ne manquera pas de leur causer un tel préjudice en termes d'ensoleillement, de luminosité, de quiétude et quant à leur mode de vie; qu'ils produisent à l'appui de cette affirmation des plans et photographies indiquant la position de leurs habitations par rapport au projet litigieux; qu'ils soulignent que, s'agissant de la perte d'ensoleillement, elle "sera particulièrement

importante pour M. Pinet et Mme Pauna dont les propriétés se situent en bas du projet, dans l'angle, qui verront leurs habitations totalement enclavées par le projet"; qu'à leur estime, la gravité de cette perte d'ensoleillement est accentuée par l'implantation du projet, laquelle ne respecte pas l'alignement prévu par le plan communal d'aménagement, ainsi que par son volume, par son gabarit excessif et par l'occupation trop importante de la parcelle; qu'au sujet de la perte de luminosité, ils exposent que l'envergure de l'immeuble créera un effet d'oppression pour les parcelles voisines, spécialement celles habitées par les requérants Maxime PINET, Maria PAUNA et Roland VIDAL, et les privera d'une importante partie de la luminosité dont ils bénéficient à l'heure actuelle et ce, d'autant plus que le mur de clôture, en plus de présenter une hauteur excessive, ne respecte pas la pente naturelle des parcelles; que, quant à la perte de quiétude et d'intimité, ils considèrent que "le projet litigieux occasionnera la création de nombreuses vues directes et/ou obliques sur les jardins et dans les immeubles de plusieurs des parties requérantes, notamment sur les pièces arrière des bâtiments situés dans l'angle du projet et derrière le projet"; qu'ils estiment également que le projet litigieux a pour effet de dénaturer le caractère ancien, verdoyant et calme du quartier, portant ainsi atteinte à leurs cadre et mode de vie essentiels; que concrètement, ils font valoir que le nombre de places de parking prévues dans le projet litigieux n'est pas suffisant, compte tenu de la situation actuelle déjà en voie de saturation, et que la mobilité en sera gravement altérée alors que la circulation est déjà problématique aux heures de pointe;

Considérant que la partie adverse insiste sur le fait que la parcelle litigieuse, inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, a vocation à être construite et que le simple fait que l'on érige des habitations n'est pas susceptible d'occasionner un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'à son estime, ces habitations ne présentent pas un gabarit démesuré tandis que les craintes dont font état les requérants sont des gênes tout à fait normales en zone d'habitat qu'il convient d'admettre et de supporter, dès lors qu'elles n'excèdent pas les charges normales du voisinage;

Considérant que la partie intervenante considère que la perte d'ensoleillement n'est qu'une résultante de la construction d'un immeuble sur une parcelle constructible; qu'à son estime, "les dimensions, l'implantation et l'occupation de la parcelle étant conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement, les requérants ne pouvaient ignorer que la réalisation d'un projet tel que celui de la requérante en intervention pourrait prendre place sur les parcelles concernées et qu'il résulte évidemment de tout projet, quel qu'il soit, une perte d'ensoleillement inhérente à la constructibilité des parcelles"; qu'elle rappelle ensuite que la particularité du projet est de fermer l'îlot bordé par la rue Dejardin, ce qui conduit à fermer, conformément au plan communal d'aménagement, l'angle qui sera ainsi

formé par le projet et l'immeuble de la première requérante; que, selon elle, la perte de luminosité invoquée ne constitue qu'une conséquence inévitable de l'urbanisation d'une zone destinée à cet effet; qu'elle fait valoir à cet égard que "la proportion de cette perte de luminosité est par ailleurs tout à fait admissible dès lors que cette perte de luminosité a été prise en compte par le plan communal d'aménagement qui délimite les zones de construction et que le projet respecte ces zones de construction"; que, de la même manière, elle estime que "la création de vues est inhérente au fait d'urbaniser une zone destinée à cet effet et ne peut être considérée, en soi, comme constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, surtout dans un cas particulier comme en l'espèce où il s'agit de refermer un îlot, ce qui implique une certaine proximité au niveau des angles de cet îlot"; qu'elle souligne que toutes les dispositions de droit civil en matière de vue sont respectées par le projet; qu'elle soutient que les requérants ne démontrent pas, in concreto, que le quartier serait effectivement saturé au niveau des emplacements de parking alors qu'elle-même a démontré, lors de l'instruction ayant abouti à l'acte attaqué, que ce problème était inexistant dans cette rue;

Considérant que la circonstance que le projet serait, comme le soutient la partie intervenante, conforme au plan communal d'aménagement, n'empêche pas que le projet tel qu'il a été autorisé, puisse engendrer un préjudice grave difficilement réparable; qu'en l'espèce, compte tenu des caractéristiques du projet litigieux, du positionnement des habitations occupées par les parties requérantes, ainsi que des plans et photographies déposés par les parties requérantes, les préjudices liés à la perte d'ensoleillement, de luminosité et de quiétude doivent être tenus pour établis; qu'ils peuvent également être considérés comme graves et difficilement réparables; qu'en revanche, à supposer qu'il soit établi, le préjudice tenant à la modification du mode de vie des parties requérantes ne paraît pas présenter le degré de gravité exigé;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme MINGUET & LEJEUNE est accueillie.

Article 2.

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 13 mai 2011 qui délivre à la société anonyme MINGUET & LEJEUNE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de seize logements sur un bien sis rue Joseph Dejardin, à Liège, cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220d2 et 1220f2.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.