

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.252 du 31 octobre 2012

A. 204.660/XIII-6213

En cause :

1. **MILIS** Gonzague,
 2. **BROHEZ** Christelle,
 3. **DUBOIS** Louise,
- ayant tous élu domicile chez
Me Cécile VERCHEVAL, avocat,
rue du Jardin Botanique 28
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
MAISON D'ACCUEIL DES SANS LOGIS - FOYER
DE LA MERE ET DES TOUT PETITS,**
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Renaud SMAL, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 27 avril 2012 par Gonzague MILIS, Christelle BROHEZ, Louise DUBOIS en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 janvier 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) MAISON D'ACCUEIL DES SANS LOGIS - FOYER DE LA MERE ET DES TOUT PETITS, ayant pour objet la construction d'un maison d'accueil sise rue Saint-Laurent, n^{os} 170b, 172 et 174 à Liège;

Vu la requête introduite le 21 mai 2012 par laquelle l'A.S.B.L. MAISON D'ACCUEIL DES SANS LOGIS - FOYER DE LA MERE ET DES TOUT PETITS, 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. NIKIS, premier 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 13 août 2012 fixant l'affaire à l'audience du 23 octobre 2012 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me C. VERCHEVAL, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes M. DELNOY et R. SMAL, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

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 faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. L'A.S.B.L. MAISON D'ACCEUIL DES SANS LOGIS - FOYER DE LA MERE ET DES TOUT PETITS introduit, le 8 juin 2012, une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition de trois maisons sises rue Saint-Laurent, n^{os} 170b, 172 et 174, à Liège et la construction d'un nouveau bâtiment de trois niveaux (rez + 2) au même endroit, ainsi que de la construction, en intérieur d'îlot, d'un immeuble de quatre niveaux (rez + 3) contenant huit appartements à loyers modérés.

Les parcelles concernées par le projet sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

Les parcelles visées par le projet sont soumises au règlement général sur

les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (articles 393 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)). Le projet déroge à certaines dispositions de ce règlement général (article 395 relatif aux façades, article 396 relatif aux toitures, article 397 relatif à la zone de cours et jardins, article 402 relatif au parage des véhicules).

2. Une enquête publique est organisée par la ville de Liège du 5 juillet au 22 août 2011, en raison des dérogations apportées par le projet à certaines dispositions du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme. Elle suscite 104 réclamations introduites dans les délais et une réclamation introduite hors délai.

3. Dans son avis du 2 septembre 2011, le collège communal de Liège propose que le dossier de la demande soit complété et que les plans soient modifiés. Le fonctionnaire délégué adresse un courrier en ce sens au demandeur de permis, le 5 septembre 2011.

4. Le 12 octobre 2011, la partie intervenante dépose notamment de nouveaux plans, une nouvelle notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et un nouveau "rapport du projet" qui répond aux réclamations déposées au cours de l'enquête publique.

5. Une nouvelle enquête publique se déroule du 4 au 19 novembre 2011, en raison des dérogations apportées par le projet à certaines dispositions du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, et suscite 103 réclamations défavorables au projet et 60 lettres d'encouragement.

6. Le collège communal de Liège remet, le 23 décembre 2011, un avis favorable conditionnel en ce qui concerne le bâtiment à rue et défavorable en ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot.

7. Le 20 janvier 2012, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme pour le bâtiment à rue et le refuse en ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 21 mai 2012, l'A.S.B.L. MAISON D'ACCUEIL DES SANS LOGIS - FOYER DE LA MERE ET DES TOUT PETITS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants expliquent qu'ils sont "les voisins proches et directs du projet" : "les deux premiers requérants sont domiciliés respectivement rue Saint Laurent, 182 et 176. La troisième requérante est actuellement domiciliée rue des Augustins, 7 à 4000 LIEGE. Elle a fait acquisition de l'immeuble situé rue Saint Laurent, 184 à 4000 LIEGE et procède à sa rénovation en vue d'y habiter. Elle devrait intégrer les lieux dans les trois mois à venir"; que s'il faut regretter, avec la partie intervenante, que les requérants ne déposent aucune pièce attestant de leur domicile et de leurs qualités de propriétaires (sauf en ce qui concerne la deuxième requérante), il appert néanmoins que les requérants sont toujours intervenus dans la procédure de délivrance du permis attaqué en cette qualité de propriétaires voisins (notamment à l'occasion de l'enquête publique à laquelle ils ont participé en déposant des réclamations) et qu'ainsi l'intérêt à agir ne peut être contesté;

Considérant que les requérants décrivent comme suit le préjudice grave qu'ils risqueront de subir :

1) Atteinte au cadre de vie, préjudice esthétique et paysager

Les requérants exposent que leur quartier (rue Saint-Laurent et jardin Emile Wiket) est composé de maisons unifamiliales construites à la fin du 19^{ème} siècle - début du 20^{ème} siècle, présentant des toitures à deux versants en pente et des façades avec dominante verticale d'une largeur moyenne de 10 mètres et parées de brique rouge de teinte foncée. Ils estiment que l'architecture des actuelles maisons d'accueil, faite de briques de teinte rouge foncé avec des toitures à deux versants en pente, "qui requier(en)t sans doute des travaux de rénovation", s'intègre dans cet environnement. Au contraire, le projet présente une architecture "ultra-contemporaine, disparate et hétéroclite" (toitures plates; façade d'une longueur de 38 mètres; béton architectonique gris clair pour l'ensemble des parements de façade du bâtiment à rue, y compris pour les balcons préfabriqués; bois naturel non traité pour l'ensemble des menuiseries existantes; pin Oregon non traité pour les volets roulants des chambres et locaux du rez-de-chaussée du bâtiment à rue; pierre naturelle pour l'ensemble des appuis de fenêtres, seuils et portes des bâtiments; acier galvanisé pour les ferronneries extérieures) qui ne s'intègre pas dans l'environnement immédiat. Les requérants estiment que "ce préjudice esthétique, paysager et d'atteinte au cadre de vie est d'autant plus grave que le quartier Saint-Laurent est un quartier historique de LIEGE présentant de nombreuses richesses" (les immeubles situés en face de la construction projetée sont des immeubles anciens situés en zone d'intérêt culturel, historique ou esthétique; l'ancienne abbaye Saint-Laurent, fondée en 1026, et actuellement occupée par un hôpital militaire, est également située à environ 100 mètres de la construction projetée; un immeuble classé est en outre situé à moins de 50 mètres de la construction projetée). Ils font enfin valoir que des irrégularités procédurales et des lacunes dans le

dossier de demande de permis auraient empêché l'autorité d'examiner l'intégration du projet dans son contexte bâti et, de ce fait, aggraverait encore ce risque de préjudice grave et difficilement réparable esthétique, paysager et d'atteinte au cadre de vie (voir notamment le deuxième moyen, quatrième branche et le troisième moyen).

2) Préjudice lié aux activités exercées dans la construction (nuisances sonores, perte d'intimité et saturation du quartier en ce qui concerne les personnes précarisées)

Selon les requérants, le projet entraînera une augmentation de 50 % de la capacité d'accueil de la requérante en intervention (celle-ci est titulaire d'un agrément pour 64 lits, mais ne dispose actuellement que de 40 lits; or, le projet maintient une capacité de 64 lits), ainsi qu'une augmentation de la capacité d'accueil de la cafeteria sociale, portée à 90 personnes.

3) Violation de la servitude de passage à charge du fonds de la deuxième requérante

L'exécution de l'acte attaqué aura pour effet que des véhicules "d'un certain gabarit" (services d'incendie et camions de livraison), desservant la maison d'accueil, emprunteront la servitude de passage qui a été créée sur le fond de la deuxième requérante au profit des immeubles situés aux n^{os} 174 et 182 de la rue Saint-Laurent (et pas au bénéfice des parcelles sur lesquelles le projet s'établit). Les passages sur cette servitude (qui, au demeurant, ne présente pas une largeur suffisante pour permettre le passage des services d'incendie), voire son blocage durant les déchargements des véhicules de livraison, seraient constitutifs d'un préjudice grave. Il en serait de même en ce qui concerne l'absence de zone de stationnement prévue pour les camions de livraison et l'absence de zone de manœuvre pour permettre aux camions de faire demi-tour.

4) Engorgement au niveau du parking

Les requérants estiment que l'acte attaqué, en ce qu'il refuse la création des emplacements de parkings postulés dans la demande de permis, entraînera une diminution des places de parkings disponibles sur la voirie et que cette situation sera constitutive d'un risque de préjudice grave.

5) Les requérants sont d'avis que "ces préjudices seront difficilement réparables puisque les bâtiments actuels (en harmonie avec le quartier) auront été démolis, ce qui sera irréversible" et que "la démolition de la nouvelle construction sera quant à elle peu vraisemblable";

Considérant, en ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie, ainsi que les préjudices esthétique et paysager, que si le quartier formé par la rue Saint-Laurent et le jardin Emile Wiket présente une certaine homogénéité en ce qui concerne la tonalité des matériaux utilisés (parements en brique briques dans les tons de rouge-brun, sauf certains bâtiments, comme ceux situés aux n^{os} 168, 95), on ne peut parler d'homogénéité au niveau du style des constructions (à côté des maisons des 19^{ème} et 20^{ème} siècles, on trouve des bâtiments de styles très différents : l'ancienne abbaye bénédictine de Saint-Laurent, fondée en 1026, et dont l'architecture ne présente aucun point commun avec les maisons du quartier; un immeuble à appartements de 7 étages situé au n^o 95, en face des bâtiments de la partie intervenante; une bâtisse classée au n^o 111; deux constructions aux n^{os} 168 et 180), des gabarits (en général rez + 2, mais aussi rez (n^{os} 180, 188, 196, 105), rez + 1 (n^{os} 168, 194, 111, 93, 87), rez + 3 (n^{os} 190, 123) et même rez + 7) et de l'implantation de certaines maisons qui présentent un recul par rapport à la voirie (n^{os} 184, 186, 198); que les images de synthèse produites par les requérants en pièce n^o 2c de leur dossier ne reflètent pas la réalité, dans la mesure où le bâtiment projeté est intégré dans une vue photographique des lieux sans reprendre les caractéristiques de son parement; qu'on n'aperçoit pas en quoi, au vu du quartier dans lequel il s'installe, le bâtiment à l'architecture contemporaine autorisé par l'acte attaqué constituerait un risque de préjudice esthétique grave et serait susceptible de causer un risque d'atteinte au cadre de vie d'une gravité telle que la suspension de l'exécution du permis devrait être ordonnée; que, par ailleurs, les critiques de légalité faites dans les moyens ne peuvent établir le risque de préjudice, qui constitue une condition distincte de la suspension de l'exécution d'un acte administratif;

Considérant, à propos du préjudice lié aux activités exercées dans la construction (nuisances sonores, perte d'intimité et saturation du quartier en ce qui concerne les personnes précarisées), que depuis le 1^{er} février 2011, les 64 lits de l'A.S.B.L. - pour hommes et pour familles - agréés en maison d'accueil sont implantés au n^o 172 de la rue Saint-Laurent (dossier de l'intervenante, pièce n^o 22), de sorte que l'exécution de l'acte attaqué n'aura aucune incidence sur la situation actuelle, qui ne s'aggraverait pas; que, par ailleurs, les requérants ne démontrent pas que la capacité d'accueil de la "cafeteria sociale" sera augmentée ni en quoi cette éventuelle augmentation présenterait un degré de gravité tel qu'elle justifierait que l'exécution de l'acte attaqué soit suspendue;

Considérant, quant à la violation de la servitude de passage à charge du fonds de la deuxième requérante, que cette servitude de passage "pour piétons et tous véhicules" a été créée en 1957 au profit du fonds sis au n^o 174 de la rue Saint-Laurent, propriété de la partie intervenante, à charge du fonds sis au n^o 176 de la même rue, propriété de la deuxième requérante; que, par ailleurs, le courrier adressé par

l'Intercommunale d'Incendie de Liège et Environs, le 22 septembre 2011, au fonctionnaire délégué, contredit l'argumentation développée par les requérants en ce qui concerne l'accès des véhicules d'incendie sur le site puisqu'il y est écrit ce qui suit :

" A la suite de notre rapport du 30 juin 2011 (...) qui stipule que la largeur de la voie d'accès sera au minimum de 4 m, Monsieur l'Architecte DE WISPELAERE a sollicité un essai d'accessibilité du site car le portail d'entrée présente une largeur de 3,85 m.

Cet essai a été réalisé ce 20 septembre avec le plus grand véhicule susceptible d'intervenir à cet endroit, à savoir l'auto-échelle.

Moyennant une manœuvre préalable sans difficulté particulière, le véhicule rentre sur le site.

L'élargissement de l'accès au site de 15 cm pour porter sa largeur à 4 m ne changerait strictement rien à la situation car la manœuvre préalable précitée resterait indispensable pour pouvoir s'engager sur les lieux. Cette manœuvre pouvant être réalisée sans difficulté ni perte de temps, elle ne diminue en rien la sécurité du bâtiment qui sera érigé sur le site.

Nous pouvons donc conclure que la situation actuelle est satisfaisante et que la largeur de l'accès au site (3,85 m) est suffisante pour garantir des conditions d'intervention satisfaisante à cet endroit";

Considérant, au sujet de l'engorgement du parking, que l'acte attaqué, en refusant d'autoriser la démolition du bâtiment existant en intérieur d'îlot, ainsi que la construction d'un nouveau bâtiment abritant des appartements et des emplacements de parking réservés aux préposés de l'A.S.B.L., laisse l'intérieur d'îlot dans son état actuel, qui, d'après les plans, ne prévoit de toute façon pas d'emplacements de parking pour les membres du personnel dont le nombre n'augmentera pas à la suite de l'exécution de l'acte attaqué, de sorte que celle-ci ne modifiera pas la situation existante à cet égard;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant que l'une des 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 fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. MAISON D'ACCUEIL DES SANS LOGIS - FOYER DE LA MERE ET DES TOUT PETITS est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le trente-et-un octobre deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.