CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.254 du 23 avril 2013

A. 190.208/XIII-5130

En cause : **SAIVE** Jacques,
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint-Michel
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 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **GODIN** Pierre-Arnaud,
2. **LEGROS** Séverine,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Muriel GOFFIN, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 3 novembre 2008 par Jacques SAIVE en tant qu'il demande l'annulation de la décision du 10 septembre 2008 du fonctionnaire délégué accordant à Pierre-Arnaud GODIN et Séverine LEGROS le permis d'urbanisme que ceux-ci avaient sollicité en vue de procéder à l'extension de leur habitation sise à Liège, Au Péri, 59;

Vu la requête introduite le 4 décembre 2008 par laquelle Pierre-Arnaud GODIN et Séverine LEGROS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n° 190.698 du 19 février 2009, accueillant la requête en intervention introduite par Pierre-Arnaud GODIN et Séverine LEGROS, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 mars 2009 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 16 avril 2009 accueillant la requête en intervention introduite par Pierre-Arnaud GODIN et Séverine LEGROS dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 derniers mémoires des parties requérante et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 19 février 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mars 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. KIEHL, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. GOFFIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 du recours ont été exposé dans l'arrêt n° 190.698 du 19 février 2009; que le permis attaqué est notamment rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE approuvé par A.E.R.W. du 26.11.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant, en outre que le bien, repris à l'inventaire, est situé :
- dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;
- dans un périmètre visé aux articles 393 et suivants du C.W.A.T.U.P. relatifs aux centres anciens protégés;
- dans un site classé;

[...]

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- la Commission royale des Monuments Sites et Fouilles, le bâtiment étant situé dans un site classé; que son avis du 12/03/2008 est favorable;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité conformément à l'article 330/11° du C.W.A.T.U.P.;

Considérant, en effet, que le projet déroge aux articles 396 et 397 du Code précité;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 18 février 2008 au 4 mars 2008;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites;

Considérant que ces réclamations portent sur les considérations suivantes :

- le risque d'endommager irrémédiablement le hêtre pourpre situé dans la propriété contiguë;
- la perte de luminosité et de vues pour la propriété contiguë;
- l'altération profonde du caractère exceptionnel de la propriété concernée et plus généralement du site classé;
- la non-opportunité d'installer un cabinet médical à cet endroit;

Considérant que ces réclamations ne sont pas fondées;

Considérant l'avis favorable de la Commission royale des Monuments Sites et Fouilles, garante du respect des valeurs ayant justifié la reconnaissance du site classé;

Considérant que le hêtre pourpre est situé dans la propriété contiguë;

Considérant qu'au vu du reportage photographique et de la distance séparant le volume projeté et l'arbre concerné, le risque d'endommagement apparaît négligeable;

Considérant que les inconvénients dont le projet pourrait être à l'origine ne devraient pas excéder les troubles normaux de voisinage dans ce type de quartier;

Considérant que le projet, eu égard à sa qualité architecturale et à l'utilisation de matériaux neutres, s'intègre subtilement dans le site classé concerné;

Considérant que l'installation d'un cabinet médical trouve bien sa place en zone urbaine, d'autant que son accessibilité est facilitée, dans ce type de zone, par les transports en commun;

Considérant la qualité architecturale du projet envisagé;

Considérant que ce projet de facture contemporaine n'altère en rien ni le caractère originel de l'habitation existante, typique du 18ème siècle, ni, plus généralement, le site classé concerné;

Considérant la volonté délibérée de dissimuler, et donc d'intégrer les nouvelles interventions, d'une part, en les exprimant de manière subtile par des retraits par rapport aux façades existantes et, d'autre part, par l'utilisation de matériaux neutres (verre, bardage zinc...);

Considérant que le projet requiert des dérogations au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme;

Considérant le caractère exceptionnel de ces dérogations;

Considérant, en effet, que celles-ci ont pour seul objectif de permettre l'intégration du projet dans le site classé concerné en évitant toute nuisance pour les propriétés voisines;

Considérant, dès lors, que les dérogations sollicitées sont accordées;

Considérant l'étendue de la propriété et le soin apporté au traitement des cours et jardins;

Considérant que le projet confère à l'ensemble une cohérence équilibrée;

DECIDE :

Article 1er. La saisine du Fonctionnaire délégué est recevable.

Article 2. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame GODIN-LEGROS est octroyé aux conditions suivantes :

1. Les interventions éventuelles au hêtre pourpre situé sur la propriété contiguë se feront en concertation avec le Département de la Nature et des Forêts;

2. Les nouveaux châssis ne comporteront pas de croisillons,

[...]";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 1er , § 1er , du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation

formelle des actes administratifs, en particulier en ses articles 1er à 3, du défaut de motivation ainsi que de motif pertinent, adéquat et légalement admissible, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'il reproche à l'acte attaqué de se fonder sur des appréciations manifestement erronées en ce qui concerne l'intégration du projet critiqué dans le contexte bâti et non bâti, particulier au quartier du Péri, et plus spécialement l'harmonie avec les propriétés voisines; qu'il évoque trois problématiques;

que, dans une première branche, il fait grief à l'acte attaqué de considérer qu'au vu du reportage photographique et de la distance séparant le volume projeté et le hêtre pourpre voisin, le risque d'endommagement du sujet paraît négligeable, alors que, selon lui, sur le vu des photographies et du rapport d'expertise qu'il produit, il est impossible de construire l'annexe litigieuse sans nécessairement porter une atteinte irrémédiable à l'arbre concerné, qualifié de remarquable, voire sans l'abattre; que, dans son dernier mémoire, il revient longuement sur cette branche du moyen, faisant valoir que le hêtre pourpre "a dû être abattu pour des raisons de sécurité liées au projet" mais qu'il garde toujours intérêt à cette branche du moyen;

que, dans une deuxième branche, il reproche à l'acte attaqué de considérer que le projet de facture contemporaine n'altère en rien ni le caractère originel de l'habitation existante typique du 18ème siècle, ni plus généralement le site classé concerné, alors que les trois volumes modifiés par le projet se caractérisent par un style contemporain en totale rupture avec l'architecture 18ème siècle qui caractérise les demeures situées dans le quartier du Péri; que, dans le dernier mémoire, il précise que "si l'acte attaqué décrit quelques aspects du projet, il ne cherche pas à les intégrer concrètement dans les critères propres du site concerné"; qu'il ajoute que "l'acte attaqué confirme d'ailleurs lui-même que l'habitation était typique de cette période";

que, dans une troisième branche, il fait grief à l'acte attaqué de considérer que l'installation d'un cabinet médical trouve bien sa place en zone urbaine d'autant que son accessibilité est facilitée, dans ce type de zones, par les transports en commun, alors que, selon lui, le projet prévoyant l'installation de deux cabinets médicaux de gynécologie, entraînera de sérieuses difficultés en termes de mobilité en raison de la configuration des lieux et du manque d'emplacements de parcage;

Considérant, quant à la première branche du moyen, qu'à supposer même que le requérant puisse faire valoir un intérêt à celle-ci alors que le hêtre pourpre ne se trouve pas sur sa propriété et que son prétendu attachement affectif ne repose sur aucun élément objectif, il y a lieu de constater que cet arbre a été abattu en raison de

son état sanitaire, avant même que les travaux litigieux qui auraient pu, selon les dires du requérant, porter un préjudice irrémédiable audit arbre, ne soient entamés en décembre 2011; qu'il résulte en effet de pièces déposées en annexe au dernier mémoire des parties adverse et intervenantes qu'un permis d'urbanisme a été octroyé le 17 décembre 2009 à Robert SAIVE, ayant pour objet l'abattage du hêtre pourpre; que ce permis se fonde notamment sur l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles (C.R.M.S.F.) qui "interrogée sur la demande, fait le constat de l'état sanitaire fortement dégradé de l'arbre concerné, situé à proximité directe de l'habitation" et sur l'avis de la direction extérieure de Liège du département de la nature et des forêts qui "souligne également la présence de foyer de pourriture interne et le fait que l'arbre penche fortement vers l'habitation"; que le permis en conclut que "dès lors, [...] l'abattage s'avère constituer la seule solution envisageable"; qu'il en résulte qu'en toute hypothèse, le requérant n'a plus d'intérêt à cette branche du moyen;

Considérant, sur la deuxième branche, que la décision attaquée motive l'octroi du permis attaqué du point de vue architectural de la manière suivante :

" Considérant que le projet, eu égard à sa qualité architecturale et à l'utilisation de matériaux neutres, s'intègre subtilement dans le site classé concerné;

[...]

Considérant la qualité architecturale du projet envisagé;

Considérant que ce projet de facture contemporaine n'altère en rien ni le caractère originel de l'habitation existante, typique du 18ème siècle, ni, plus généralement, le site classé concerné;

Considérant la volonté délibérée de dissimuler, et donc d'intégrer les nouvelles interventions, d'une part, en les exprimant de manière subtile par des retraits par rapport aux façades existantes et, d'autre part, par l'utilisation de matériaux neutres (verre, bardage zinc...)";

Considérant que l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique signale ce qui suit à propos du numéro 59 de la rue du Péri :

" N° 59. Maison double en briques et calcaire, fortement remaniée et conservant des éléments d'époques différentes. Façade principale, d'allure XVIIIème s., longue de sept travées sur deux niveaux, une tour de trois niveaux en occupe le centre. le r.d.ch. est éclairé de baies à linteau droit, porte au centre avec baie d'imposte, l'étage date du déb. du XXe s. et offre des baies à linteau intradossé. Corniche de bois, plate-forme. Beaux jardins en terrasse";

Considérant que la notice de l'inventaire du patrimoine immobilier de 2004 énonce ce qui suit :

" Au péri, 59

Accessible par une impasse, maison en double corps en brique et calcaire, remaniée, datant en partie du début du 18ème siècle. La façade principale, tournée vers le jardin, est axée sur une tour centrale; sept travées sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, baies rectangulaires de la fin du 18ème siècle, porte au centre avec baie d'imposte. L'étage datant de la fin du 19ème ou du début du 20ème est éclairé par des baies au linteau échancré. Toiture en terrasse. A l'intérieur remarquable escalier en chêne datant probablement du début du 18ème siècle";

Considérant que, dans son rapport du 8 février 2009, l'architecte Alain CREVECOEUR consulté par les intervenants dans le cadre de la procédure devant le Conseil d'Etat, relève ce qui suit :

- "Au contraire de ce qui est affirmé par le requérant, Monsieur J. Saive, de nombreux immeubles situés dans le site du Péry ont été transformés et ont fait l'objet d'intervention architecturale contemporaine. Il est totalement inexact d'affirmer que les travaux prévus dans ce dossier constitueraient un «précédent»" (suit une liste de travaux);

- "L'élément fondamental et déterminant n'est pas de savoir si la transformation doit être traitée de façon «contemporaine» ou plus «classique». La vraie question est de savoir si la réponse architecturale est respectueuse du bâti existant et de son environnement. Je ne connais pas l'auteur de projet et n'ai jamais eu le moindre contact avec son bureau. Mais quelles que soient mes préférences en matière de restauration, je me dois de reconnaître que l'auteur de projet a présenté dans ce cas-ci un dossier de très grande qualité architecturale aussi bien dans le choix de la volumétrie (retrait de certains éléments, lignes de fuite, décalage en toiture) que dans celui des matériaux utilisés (transparence du verre et sobriété du zinc et de l'acier). Tenant compte de l'importance du programme envisagé (7 chambres) et de l'exigence prenante des bâtiments existants, l'intégration des éléments ajoutés est subtile et de qualité";

Considérant qu'ainsi, il y a lieu de constater que si le quartier du Péri comprend nombre de bâtisses érigées au XVIIIème siècle, le requérant n'établit pas que l'ensemble du quartier serait caractérisé par une homogénéité architecturale de "style 18ème siècle" exempte d'interventions contemporaines; que le corps de logis principal a lui-même été remanié à la fin du XIXème siècle ou au début du XXème siècle (ajout d'un étage) et présente ainsi un caractère composite; que le bâtiment orienté est-ouest semble avoir été construit au début du XXème siècle et ne paraît pas outre mesure caractérisé par l'utilisation d'un style architectural propre au XVIIIème siècle;

Considérant qu'au sujet de la compatibilité du projet avec le caractère architectural et urbanistique du quartier, l'arrêt n° 190.698 du 19 février 2009, précité, a jugé pour l'examen du risque de préjudice allégué, comme suit :

" Considérant, en ce qui concerne la mise en péril du caractère architectural et urbanistique exceptionnel du quartier du Péri à Liège, qu'il y a lieu d'observer :

- que la commission royale des monuments, sites et fouilles de la Région wallonne a donné un avis favorable au projet;

- que le requérant ne démontre pas que le projet serait radicalement incompatible avec les objectifs que fixe l'article 452/23 du CWATUP relatif au périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique;

- que le projet ne s'écarte du règlement général sur les bâtisses relatif aux centres anciens qu'en ce qui concerne le léger empiétement de la nouvelle cuisine sur la zone de cours et jardins ainsi que pour la mise en œuvre de toitures plates et a bénéficié de dérogations expresses et motivées aux articles 396 et 397 du CWATUP; [...]

- que la circonstance que le projet recourt à une architecture contemporaine ou à des matériaux de construction qui ne seraient présents nulle part ailleurs dans le quartier du Péri - ce que contestent les intervenants - n'est pas de nature à établir en soi une «mise en péril» du caractère architectural ou urbanistique de ce quartier, en l'absence d'autres éléments révélateurs d'une dénaturation des caractéristiques de celui-ci, par exemple parce qu'il serait établi in concreto que cette architecture ou ces matériaux ne seraient manifestement pas susceptibles de s'intégrer harmonieusement au bâti existant de style XVIII^{ème} siècle;

- et qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'administration compétente, à propos de l'intégration harmonieuse ou au sujet de la beauté des transformations projetées, hors l'erreur manifeste d'appréciation que le requérant dénonce, il est vrai, dans la deuxième branche de son premier moyen, mais sans que sa critique soit soutenue par des éléments probants de nature à emporter concrètement la conviction alors que les avis motivés des administrations consultées dans le cours de la procédure concluaient que le projet était admissible au regard des critères en question";

Considérant que le requérant n'a apporté dans le cours de la procédure au fond aucun élément nouveau de nature à étayer sa thèse selon laquelle le projet de facture contemporaine ne serait pas de nature à s'intégrer harmonieusement dans l'architecture du quartier caractérisée, selon lui, par un style XVIII^{ème} siècle; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, relative aux problèmes allégués de mobilité, que l'acte attaqué mentionne ce qui suit :

" Considérant que l'installation d'un cabinet médical trouve bien sa place en zone urbaine, d'autant que son accessibilité est facilitée, dans ce type de zone, par les transports en commun";

Considérant qu'à cet égard, l'arrêt n° 190.698 du 19 février 2009, précité, a jugé pour l'examen du risque de préjudice allégué, comme suit :

" Considérant, quant au préjudice lié à la mobilité, qu'il n'est pas raisonnable de soutenir qu'un cabinet médical implanté dans une grande ville soit, à lui seul, de nature à causer des problèmes de circulation constitutifs d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, même dans un quartier qui ne serait pas directement desservi par les transports en commun ou qui est pauvre en emplacements de parcage destinés aux véhicules automobiles; qu'il en va d'autant plus ainsi que, contrairement à ce qu'affirme le requérant, le projet litigieux ne prévoit pas la création de deux cabinets médicaux, mais le maintien du cabinet existant d'un médecin spécialiste qui, habituellement, ne donne de consultations à sa résidence privée qu'une demi-journée par semaine; que, de surcroît, l'accès au cabinet médical se ferait par une voirie différente de celle qui dessert la demeure

du requérant et que, enfin, il ressort du plan annexé à la requête en intervention que des transports en communs circulent non loin des lieux; que le risque de préjudice allégué n'est pas établi";

Considérant que le requérant n'apporte dans la procédure au fond aucun élément nouveau à l'appui de sa thèse selon laquelle l'accès au cabinet médical entraînerait des problèmes de mobilité tels que l'appréciation de la partie adverse serait, selon ses dires, entachée d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 396, 397, 113 et 114 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier en ses articles 1er à 3, du défaut de motivation et de motif pertinent, adéquat et légalement admissible, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'il reproche à l'acte attaqué d'accorder des dérogations aux articles 396 et 397 du CWATUP;

que, dans une première branche, il soutient que l'acte attaqué ne permet pas de déterminer en quoi consistent concrètement ces dérogations, ce qui serait incompatible avec le caractère exceptionnel des dérogations et avec l'obligation de vérifier la compatibilité de celles-ci par rapport à l'option urbanistique, à la destination générale de la zone concernée et au caractère architectural de cette zone; qu'en réplique, il estime que le simple renvoi à l'avis d'enquête publique ou aux plans ne permet pas de satisfaire aux exigences de démonstration qu'imposent les articles 113 et 114 du CWATUP;

que, dans une deuxième branche, il estime que, sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation, le fonctionnaire délégué ne peut pas considérer, comme il le fait pourtant, que les dérogations accordées sont compatibles avec l'option urbanistique de la zone, son caractère architectural et sa destination générale; qu'il critique surtout ici l'utilisation, selon lui, de béton brut et de grandes baies en verre; qu'en réplique, il affirme que les dérogations critiquées ne sont pas de simples points de détail dès lors qu'il s'agit d'autoriser des toitures plates là où elles ne sont pas présentes dans l'environnement bâti du quartier du Péri, ainsi que "l'édification de constructions nouvelles en zone de cours et jardins, de dimensions, de formes, et recourant à des parements ou à des ouvertures qui objectivement, sont radicalement différentes tant de celles du bâtiment d'origine que des propriétés avoisinantes, en sorte qu'indépendamment de la question du style architectural retenu, force est de constater qu'objectivement, les dérogations accordées conduisent à s'écarter sur des points essentiels du caractère architectural ainsi que de l'option urbanistique de la zone considérée";

que, dans une troisième branche, il affirme que la suppression de toute la toiture du bâtiment principal à pente double par une toiture plate ne peut pas être considérée comme étant une dérogation marginale par rapport à l'existant, sauf à commettre une erreur manifeste d'appréciation; qu'en réplique, il soutient que l'acte attaqué autorise la construction de trois toitures plates en dérogation avec les prescriptions urbanistiques visant à la préservation des centres anciens protégés dans un périmètre où les toitures plates n'existent pas, de telle sorte que la dérogation ne porte pas sur un point de détail;

que, dans une quatrième branche, il soutient que la décision motivée du collège communal, requise par l'article 396 du CWATUP, ne figure pas au dossier administratif;

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'avis d'enquête publique indique que les dérogations demandées portent sur les toitures (dérogation à l'article 396 du CWATUP) et sur les zones de cours et jardins (article 397 du CWATUP); que la consultation des plans accompagnant la demande de permis permet de comprendre de manière aisée que ces dérogations concernent la forme plate des toitures et la construction d'un bâtiment de liaison dans la zone de cours et jardins; que le requérant ne s'est pas plaint dans la réclamation qu'il a déposée dans le cours de l'enquête publique, de n'avoir pas pu identifier concrètement l'objet des dérogations qu'implique la réalisation du projet; que, pour le surplus, le moyen en sa première branche procède d'une confusion entre, d'une part, la détermination de l'objet des dérogations et, d'autre part, la justification des conditions de leur octroi;

Considérant que l'article 113, alinéa 1er, du CWATUP disposait, avant sa modification par le décret du 30 avril 2009, comme suit :

" Le permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visées par lesdites prescriptions";

Considérant que l'acte attaqué accorde deux dérogations au règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme; que la première concerne la forme des toitures, la seconde la construction en zone de cours et jardins; que le permis les justifie comme suit :

" Considérant que le projet requiert des dérogations au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme;

Considérant le caractère exceptionnel de ces dérogations;

Considérant, en effet, que celles-ci ont pour seul objectif de permettre l'intégration du projet dans le site classé concerné en évitant toute nuisance pour les propriétés voisines;

Considérant, dès lors, que les dérogations sollicitées sont accordées;

Considérant l'étendue de la propriété et le soin apporté au traitement des cours et jardins;

Considérant que le projet confère à l'ensemble une cohérence équilibrée";

Considérant que le requérant soutient que le projet n'est pas compatible notamment avec le caractère architectural du quartier, caractérisé par un style XVIII^{ème} siècle, en ce qu'il porte sur la construction, en zone de cours et jardins, d'un bloc de béton et de verre, garni d'un balcon et posé en porte-à-faux sur l'annexe basse existante, et sur l'emploi d'un parement en béton brut, en lieu et place de la brique rouge ancienne de parement et de fenêtres verticales à croisillons;

Considérant que seule doit être examinée ici, la compatibilité avec le caractère architectural de la zone, de la dérogation critiquée qui a été accordée à l'article 397 du CWATUP, et non celle de l'ensemble du projet; que cette branche ne concerne pas la forme des toitures qui est visée par la troisième branche du moyen; que, s'agissant des croisillons, la critique du requérant manque en fait dès lors que, sans être critiquée par lui, l'une des conditions dont le permis attaqué est assorti impose que les nouveaux châssis ne comportent pas de croisillons;

Considérant, sur la deuxième branche, que celle-ci ne dénonce pas la méconnaissance des caractéristiques du site classé au regard des dispositions relatives à la protection du patrimoine immobilier et, notamment, l'article 185, alinéa 1er, c, du CWATUP, en raison d'une éventuelle atteinte aux caractéristiques ou à l'homogénéité des lieux; que le Conseil d'Etat ne peut se saisir d'office d'une telle question; qu'au demeurant, il y a lieu de rappeler que la C.R.M.S.F. avait donné un avis favorable au projet;

Considérant, par ailleurs, que l'article 113 du CWATUP n'exige pas, pour que la dérogation soit accordée, que l'architecture de la construction sur laquelle elle porte soit identique à celle des bâtiments de la zone considérée mais requiert qu'elle soit "compatible" avec celle-ci, c'est-à-dire qu'elle puisse s'accorder (harmonieusement) avec celle-ci, ou encore, qu'elle ne dénature pas l'objectif de la prescription en mettant en péril ces caractéristiques;

Considérant que l'article 397 du CWATUP dispose comme suit :

" Zones de cours et jardins.

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

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

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

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

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation porte, d'une part, sur la construction, au-dessus de l'annexe basse existante, d'un petit volume en partie en porte-à-faux, dont le parement consiste non en béton mais en un bardage de zinc de ton gris anthracite; que sa hauteur est inférieure à celle du bâtiment principal contigu; que le nouveau niveau est éclairé par une large baie; qu'elle porte, d'autre part, sur la construction d'un volume de liaison entre les deux bâtiments existants, dont la façade latérale est constituée de châssis vitrés, qui ne comprend qu'un seul niveau et qui, par sa superficie, n'empiète sur la zone de cours et jardins que de manière marginale; que la facture contemporaine de l'architecture des nouveaux volumes est revendiquée; que ni la preuve d'une mise en péril des caractéristiques urbanistiques de la zone ni celle d'une dénaturation de l'article 397 du CWATUP ne sont apportées, sans que l'effet de rupture y puisse être d'office assimilé; que la démonstration de l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation n'est donc pas faite;

Considérant, sur la troisième branche du moyen, que l'article 396 du CWATUP énonce ce qui suit :

" Toitures.

La toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

a) Pentes.

Lors de la restauration, de la construction ou de la reconstruction d'immeubles, les toitures, sauf dérogation accordée par décision motivée du collège, seront en pente continue.

L'inclinaison des toitures sera parallèle à celle des constructions contiguës et normalement à faîtage central pour l'habitat en ordre fermé. Cependant, la toiture à faîtage perpendiculaire à l'alignement pourra être autorisée lorsqu'elle concourt à renforcer le rythme des constructions anciennes ou à mettre en valeur une construction monumentale.

Les larges débordements et les accentuations marquées de rives de toiture ne seront admis que s'ils sont compatibles avec le caractère de l'architecture locale; il en va de même pour les coyaux.

b) Matériaux.

Les matériaux autorisés sont ceux dont l'aspect et la tonalité sobre sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens";

Considérant que le requérant critique l'ampleur, par rapport à l'existant, de la dérogation autorisant la suppression de toute la toiture du bâtiment principal à pente double et son remplacement par une toiture plate, en rupture complète avec le bâtiment existant et avec les autres habitations du quartier;

Considérant que la toiture existante est non pas une toiture à double versant mais une toiture comportant un seul pan et présentant une légère pente; que, par ailleurs, il existe des toitures plates sur le terrain litigieux et des toitures à un seul pan dans l'environnement du projet; que le moyen manque en fait en sa troisième branche;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'article 396 du CWATUP, relatif aux toitures, prévoit que la dérogation à la règle de la pente continue est accordée "par décision motivée du collège"; que cette disposition a valeur réglementaire; qu'elle n'est plus compatible avec l'article 114 du CWATUP, tel qu'il était en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué et qui, ayant valeur législative, prévoyait que l'autorité compétente pour accorder des dérogations est le gouvernement ou le fonctionnaire délégué; que, par ailleurs, le décret du 18 juillet 2002 a modifié l'article 114, précité, en prévoyant que la demande de permis impliquant des dérogations n'est plus soumise à une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, devenu collège communal, lorsque la dérogation porte sur un règlement régional d'urbanisme; que le décret du 3 février 2005 est ensuite venu supprimer la formalité de la proposition motivée du collège communal à l'article 114 du CWATUP;

Considérant qu'en conséquence, le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 395, 113 et 114 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier en ses articles 1er à 3, du défaut de motivation ainsi que de motif pertinent, adéquat et légalement admissible, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que rien dans le dossier ne permet de savoir à quoi ressemblera la future façade latérale du volume

placé en porte-à-faux sur l'annexe basse existante, alors que l'article 395 du code wallon énonce des règles à respecter concernant les matériaux de façade, de telle sorte que la partie adverse n'a pas été en mesure de vérifier, en parfaite connaissance de cause, si l'article 395 précité a ou non été respecté puisque ni la partie adverse ni le requérant ni le Conseil d'Etat ne savent à quoi ressemblera cette façade latérale ni si les matériaux retenus s'harmoniseront avec ceux de la façade à rue; qu'il ajoute que "si cette façade latérale est revêtue des mêmes matériaux que ceux utilisés du côté jardin, soit du béton brut de teinte grise, force est de constater que ce matériau ne s'harmonise pas avec la brique rouge ancienne qui recouvre le reste de la propriété" et que "dans cette hypothèse, le projet comprendrait manifestement une dérogation à l'article 395 précité" alors qu'"aucune demande de dérogation n'a été sollicitée quant à ce, ni a fortiori accordée par l'autorité compétente"; qu'en réplique, il soutient que ni les plans déposés à l'appui de la demande de permis, pas plus que la vue axonométrique à laquelle se réfère la partie adverse, n'illustrent la façade latérale de l'annexe, de telle sorte que l'auteur de l'acte attaqué n'aurait pas pu, en parfaite connaissance de cause, se prononcer sur le respect de l'article 395 du CWATUP visant le maintien des façades existantes dans le périmètre d'un centre ancien protégé; qu'il affirme aussi pour la première fois que le revêtement au moyen d'un bardage en zinc aurait nécessité une dérogation à l'article 395, précité; qu'il écrit également ce qui suit :

" Dès lors, ce troisième moyen ne se confond pas avec le défaut dans les plans déposés à l'appui de la demande de permis, pas plus qu'avec la question de l'harmonisation de la brique rouge ancienne existante avec un bardage en zinc.

En effet, ce troisième moyen ne vise pas une éventuelle dérogation qui aurait été accordée par rapport à l'article 395 du CWATUPE mais l'absence de demande de dérogation audit article";

Considérant, sur ce troisième moyen, que la façade latérale du volume posé en surplomb sur l'annexe basse est illustrée dans le photomontage versé au dossier administratif, de même que dans l'illustration en trois dimensions accompagnant le plan d'implantation; que la façade aveugle n'est pas constituée de "béton brut" mais est revêtue d'un bardage de zinc; qu'il s'ensuit que le moyen tel qu'il est formulé dans la requête en annulation manque en fait;

Considérant que la critique, énoncée pour la première fois dans le mémoire en réplique relative à l'incompatibilité du bardage en zinc avec la brique rouge en façade au regard de l'article 395 du code wallon, est tardive et, partant, irrecevable;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 1er, § 1er, et 285, 3°, d, du CWATUP, des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de

l'excès de pouvoir; qu'il soutient que les plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme attaqué trahissent plusieurs omissions et approximations qui ont pour conséquence de ne pas représenter la réalité du projet contesté, notamment quant à l'impact qu'auront les constructions projetées sur la propriété voisine de Robert SAIVE et en ce que ces omissions et approximations ont "interdit" à la partie adverse de réaliser une quelconque évaluation des critères définis à l'article 1er, § 1er, alinéa 2, du CWATUP et, plus généralement, une correcte évaluation de la conformité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'il fait valoir que l'article 285, 3°, d, du CWATUP prévoit que les plans comportent une vue en élévation de chacune des façades du bâtiment projeté qui doit figurer la nature et la teinte des matériaux apparents des constructions à ériger et les édifices attenants, ainsi que la façon dont les façades des édifices attenants se relient à l'immeuble projeté; qu'il reproche en premier lieu aux plans de ne pas illustrer la façade latérale de l'annexe de la propriété litigieuse, cette façade étant mitoyenne de la propriété de Robert SAIVE ajoutant que "si les plans et autres photographies illustrent ce à quoi le bloc de béton, devant être déposé en porte-à-faux sur l'annexe existante, devrait ressembler vu du jardin de la propriété Godin-Legros, rien ne permet d'envisager ce que cela donnera vu de la propriété voisine"; qu'il en déduit que l'acte attaqué autorise la construction d'annexes sans se soucier de ce que seront concrètement la nature et l'aspect de cette construction sur l'une de ses façades, soit celle donnant sur la propriété voisine; qu'il affirme que pareille omission "interdit" en outre de respecter l'article 395 du CWATUP; qu'il critique ensuite le fait qu'aucun des plans n'illustre précisément ce que le pignon "gauche" (nord ?) du bâtiment deviendra après modification;

Considérant, sur le quatrième moyen, que l'article 285, 3°, d, du CWATUP, dont le moyen dénonce la violation disposait au moment de l'adoption de l'acte attaqué, avant l'entrée en vigueur de l'arrêté du 18 juin 2009, comme suit :

" Pour qu'un dossier de demande de bâtir soit considéré comme complet, il doit contenir en dehors des documents et renseignements prescrits par le règlement communal :

[...]

3° les plans des travaux, signés par le demandeur et l'architecte, comportant :

[...]

d/ une vue en élévation de chacune des façades du bâtiment projeté qui doit figurer la nature et la teinte des matériaux apparents des constructions à ériger et des édifices attenants, ainsi que la façon dont les façades des édifices attenants se relient à l'immeuble projeté";

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la constitution d'un dossier de demande de permis ne peuvent, en général, constituer un motif d'irrégularité du permis octroyé que s'il apparaît que, du fait de ces lacunes, l'autorité n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant que, s'il est exact que les vues en élévation des plans accompagnant la demande de permis ne livrent pas tous les renseignements requis au sujet des façades latérales, il reste que les informations dont le requérant déplore l'absence sont fournies par ailleurs dans le dossier administratif; qu'ainsi, pour la façade latérale du nouveau niveau en surplomb créé au-dessus de l'annexe basse, l'examen du troisième moyen a montré qu'elle est illustrée dans le photomontage versé au dossier administratif, de même que dans l'illustration en trois dimensions accompagnant le plan d'implantation; que l'illustration en trois dimensions figure également la façade latérale sud du bâtiment principal orienté nord-sud; que, s'agissant de la façade latérale nord du bâtiment principal, elle est dessinée dans une seconde illustration en trois dimensions produite avec les photomontages du dossier administratif; qu'elle paraît être en grande partie cachée par un bâtiment mitoyen; que, dans ces conditions, il n'est pas démontré que les lacunes des plans auraient empêché la partie adverse de se prononcer en connaissance de cause sur les mérites du projet faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme;

Considérant, pour le surplus, qu'en tant que le moyen dénonce le fait que les plans ne permettent pas de déterminer comment sera vue la façade latérale en surplomb à partir de la propriété voisine, celle-ci appartenant à Robert SAIVE, le moyen est irrecevable, le requérant n'établissant pas avoir qualité pour défendre en justice les intérêts du propriétaire de la parcelle voisine;

Considérant que le quatrième moyen ne peut pas être accueilli,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le vingt-trois avril deux mille treize par :

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

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.