

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.447 du 17 novembre 2016

A. 214.475/XIII-7192

En cause : **la Ville de Liège,**
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée PONRAADS,
ayant élu domicile
rue de Herstal 28
4041 Vottem.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 décembre 2014 par la ville de Liège qui demande l'annulation de "l'arrêté du 10 octobre 2014 du Ministre en charge de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire, accordant à la S.P.R.L. PONRAADS un permis unique autorisant l'installation et l'exploitation d'un salon lavoir automatique comprenant 7 machines à laver, une calandre et 3 séchoirs ainsi qu'un local à repassage, dans un établissement situé En Feronstrée, 17, boîte 0001 à 4000 LIEGE et cadastré Liège, 10^e division, section C, parcelle n° 1292d";

Vu la requête introduite le 10 mars 2015 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) PONRAADS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 mars 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. BORN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et adverse;

Vu l'ordonnance du 7 juillet 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 septembre 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fl. NATALIS, loco Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. BORN, 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. La requérante indique, sans être contredite, qu'en janvier 2014, la partie intervenante a entrepris des travaux, sans permis préalable, afin de transformer un ancien rez-de-chaussée commercial, situé En Feronstrée 17/1 à Liège, en un espace "titres-services" (35 m²), un espace lavoir (68 m²) et un espace distributeur (22 m²).

Ce bien est situé en zone d'habitat couverte par un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité. Ce bien est repris au Patrimoine architectural et territoires de Wallonie.

2. Le 3 février 2014, la S.P.R.L. PONRAADS introduit une demande de permis unique de régularisation auprès du collège communal de Liège pour installer et exploiter un salon lavoir automatique comprenant sept machines à laver, une calandre et trois séchoirs ainsi qu'un local à repassage dans le bien susmentionné.

3. Le même jour, la demande est communiquée aux fonctionnaires technique et délégué. Elle est enregistrée par leurs services respectifs le 7 février 2014.

4. Le 24 février 2014, le département des permis et des autorisations (DGO3) informe le collège communal de la requérante du caractère recevable mais incomplet de la demande de permis unique.

5. Le 10 avril 2014, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR LE DEMERGEMENT ET L'EPURATION DES COMMUNES DE LA PROVINCE DE LIEGE émet un avis favorable.

6. Le 11 avril 2014, la partie intervenante dépose les pièces manquantes de son dossier de demande auprès de la ville de Liège.

7. Cette dernière les transmet le même jour au département des permis et des autorisations (DGO3).

8. Le 24 avril 2014, les fonctionnaires technique et délégué constatent le caractère recevable et complet de la demande de permis unique. Ils notifient cette constatation.

9. Le 28 avril 2014, la direction de l'aménagement des espaces publics de la requérante émet un avis défavorable.

10. Le 5 mai 2014, l'architecte conseiller en patrimoine de la requérante émet un avis défavorable, formulé en ces termes :

" Considérant que :

- Le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et territoires de Wallonie comme habitation et magasin de la 2^{ème} moitié du 18^{ème} siècle et du 20^{ème} siècle;
- Le rez-de-chaussée a été dénaturé au cours du 20^{ème} siècle, les étages ont conservé leur configuration d'origine;
- Les actes et travaux ont consisté à supprimer le châssis de la vitrine commerciale sans modifier les structures portantes afin de réaliser un «espace lavoir» directement ouvert vers la voie publique;

- Une partie de la baie du rez-de-chaussée a été obturée par un panneau de «bois» peint et que les descentes de charges ont été supprimées;
- Les rez-de-chaussée des magasins et habitations du centre ancien protégé sont caractérisés par une façade fermée à l'alignement reprenant les descentes de charges des étages;
- Dès lors, que les travaux ne visent pas la restructuration de la façade du rez-de-chaussée selon les caractéristiques des façades du centre ancien protégé;

Les actes et travaux ne sont pas admissibles".

11. Du 12 au 28 mai 2014, se tient l'enquête publique. Aucune réclamation, ni observation, n'est formulée.

12. Le 21 mai 2014, la direction des eaux de surface (DGO3) émet un avis favorable.

13. Le 22 mai 2014, la S.C.R.L. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 26 mai 2014, la cellule bruit de la direction de prévention des pollutions (DGO3) émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 6 juin 2014, le collège communal de la requérante émet un avis défavorable. Cet avis est motivé notamment comme suit :

" [...]

Les travaux ont été entamés sans autorisation préalable, poursuivis et exécutés dans leur quasi-totalité.

Les modifications effectuées au niveau de la façade à front de voirie sont les suivantes :

- les colonnes métalliques sont supprimées,
- aucune fermeture à front de voirie n'est prévue (la seule fermeture envisagée sera située au niveau du lavoir).

Le projet déroge à l'article 401 du CWATUPE qui vise la configuration des rez-de-chaussée commerciaux en centre ancien protégé.

Une partie de la baie du rez-de-chaussée a été obturée par un panneau peint et les descentes de charges ont été supprimées.

Il est dommageable de ne pas retrouver des maçonneries alignées et/ou axées sur celles des niveaux supérieurs.

Les positions et proportions des pleins et des vides de la façade ne sont pas en harmonie et déséquilibrent ladite façade.

Les rez-de-chaussée des magasins et habitations du centre ancien protégé sont caractérisés par une façade fermée à l'alignement et reprenant les descentes des étages.

Les actes et travaux prévus ne visent pas la restructuration de la façade du rez-de-chaussée selon les caractéristiques du centre ancien protégé.

La dérogation ne paraît pas admissible.

Le projet déroge à l'article 38 du Règlement communal sur les Bâtisses qui prévoit que toute propriété longeant une voie publique doit être close à l'alignement.

Le projet ne prévoit pas de fermeture de la parcelle à front du domaine public. Une zone de vente reste donc accessible à toute heure du jour et de la nuit.

Outre les divers problèmes d'incivilité qu'il risque d'engendrer, cet aménagement n'est pas opportun en centre-ville.

La dérogation n'est pas admissible.

Le projet est dérogatoire à l'article 101 du Règlement communal sur les Bâtisses qui stipule qu'aucun conduit de fumée ou de chaleur ne peut être établi dans l'épaisseur des pignons ou des murs de façade à rue, et qu'aucun tuyau conducteur de fumée ou de décharge de vapeur ne peut déboucher sur la voie publique.

[...]

La dérogation n'est pas admissible.

Considérant les points suivants :

- le projet n'est conforme ni à l'article 401 du CWATUPE, ni aux articles 38 et 101 du Règlement communal sur les Bâtisses,
- les dérogations à ces articles ne sont pas admissibles,
- la façade à front de voirie n'est pas recomposée et ne respecte pas les qualités architecturales attendues en centre ancien protégé,
- l'avis défavorable de notre Service de la Voirie dont copie ci-jointe,
- l'avis défavorable de notre Architecte Conseiller en Patrimoine,

nous émettons un avis défavorable sur ce dossier".

16. Le 25 juin 2014, les fonctionnaires technique et délégué émettent un avis défavorable dans le cadre de leur rapport de synthèse. Se ralliant à l'avis du collège communal, ils lui proposent dès lors de refuser le permis sollicité.

17. Le 11 juillet 2014, le collège communal refuse la demande de permis unique. Il se fonde, pour l'essentiel, sur les motifs de son avis du 6 juin 2014, précité.

Cette décision de refus est notifiée à la S.P.R.L. PONRAADS par pli recommandé du 18 juillet 2014 et affichée du 21 août au 11 septembre 2014.

18. Le 4 août 2014, la demanderesse de permis introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus du 11 juillet 2014.

19. Le 23 septembre 2014, les fonctionnaires technique et délégué sur recours proposent au ministre compétent de confirmer la première décision et de refuser l'autorisation sollicitée. Cet avis est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a perdu les caractéristiques et qualités de l'architecture traditionnelle d'un centre ancien;

Considérant qu'il convient, dès lors que des travaux de transformation doivent être entrepris, qu'ils visent à une amélioration de la situation existante;

[...]

Considérant que, non seulement, les trumeaux doivent donner une assise à la façade, mais les dimensions des ouvertures du rez-de-chaussée (notamment en hauteur) doivent être proportionnées aux baies des étages;

[...]".

20. Le 10 octobre 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal accorde le permis unique demandé.

Il s'agit de la décision attaquée qui contient notamment les motifs suivants :

" [...]

Considérant que la demande méconnaît les prescriptions du règlement communal sur les bâtisses; qu'en effet, l'article 38 de ce règlement prévoit que toute propriété longeant une voie publique doit être close à l'alignement; que tel n'est pas le cas en l'espèce, compte tenu de la large baie ouverte en façade à rue;

Considérant que l'espace «Titres Services» ne dispose pas d'ouverture vers l'extérieur; que cette pièce est un espace de travail qui n'est pas salubre; que l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses exige, pour les pièces d'habitation, un éclairage naturel dont la surface soit au moins égale à 1/6^{ème} de la superficie plancher; qu'il y a lieu de proposer un éclairage naturel de même qualité pour cet espace de travail situé à l'arrière du lavoir; qu'à cette fin, il y a lieu de placer une fenêtre de toiture (type lanterneau) ouvrante dont la superficie soit au moins égale à 1/6^{ème} de la superficie plancher de cette pièce de travail;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme précise notamment à l'article 401 du Code que

« Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux du rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble»;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée commercial a perdu les caractéristiques et qualités de l'architecture traditionnelle d'un centre ancien;

qu'au vu du reportage photographique déposé dans le cadre du recours, cette situation est ancienne (cf. photographie du rez-de-chaussée lorsqu'il accueillait un magasin de vêtement); que ce reportage photographique présente également des photographies des bâtiments environnants; que la plupart des rez commerciaux environnants présentent des caractéristiques non conformes aux prescriptions du règlement applicable aux centres anciens protégés et du règlement communal sur les bâtisses et les logements;

Considérant que les travaux entrepris par la demanderesse ont nettement amélioré le traitement du rez-de-chaussée du bâtiment; que ces travaux proposent un traitement sobre de la façade et s'intègrent dans le contexte bâti environnant, composé majoritairement de rez-de-chaussée commerciaux hétéroclites;

Considérant que la proposition alternative de la demanderesse, jointe à son recours, vise à fermer une partie du rez-de-chaussée à front de rue et à recouvrir des colonnes en bois, sensées faire office de trumeaux; que cette proposition n'a pas d'intérêt esthétique, ni même pratique; qu'il est préférable de conserver le projet tel qu'initialement conçu; que l'espace ouvert accueille des distributeurs automatiques et des tables de type «cocktail»; que pareil aménagement, ouvert sur la rue, constitue un espace de rencontre et d'échange, participant à la convivialité de l'espace - rue urbain;

Considérant, pour rappel, que le Conseil d'Etat (arrêt n° 160.334 du 20 juin 2006, jurisprudence confirmée par la suite) précise que «l'enquête publique est exigée par la nature même du permis unique, de sorte que la publicité annonçant l'enquête ne doit pas préciser les autres raisons de son organisation, qui apparaîtront de toutes façons du dossier mis à la disposition du public»;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la demande rencontre les exigences des articles 113 et 114 du C.W.A.T.U.P.E.; qu'en effet, le contexte environnant et l'état du bâtiment «avant travaux», ainsi que la nature des travaux sollicités justifient le caractère exceptionnel des dérogations soulevées ci-avant; que ces dernières ne portent pas sur des options urbanistiques ou architecturales des règlements précités (l'article 38 précité visant de manière générale la clôture des propriétés, l'article 401 du C.W.A.T.U.P.E. n'étant pas rédigé de manière péremptoire : «une reconstruction pourra être imposée» et une vitrine pouvant éventuellement être établie en retrait); qu'en raison de leur situation, les travaux de transformation sollicités n'altèrent en rien les lignes de force du paysage;

Considérant que l'activité projetée trouve naturellement sa place en hyper-centre urbain où sont concentrés de nombreux petits logements et kots étudiants; que les heures d'ouverture du lavoir correspondent à des plages horaires raisonnables en ville; que l'espace ouvert accueille des distributeurs de boissons non alcoolisées et de snacks (chips, chocolats, etc.); qu'en outre, la demande prévoit à l'arrière du lavoir, un espace «titres services» destiné à accueillir à l'avenir un service de repassage; que ces activités répondent à un besoin et proposent des conditions d'exploitation raisonnables (horaires, types de services proposés, ...); que, pour ces motifs, elles sont compatibles avec le voisinage;

Considérant qu'il ressort des annexes du recours introduit par la demanderesse qu'aucun conduit d'évacuation de fumée ou de vapeur ne débouche sur la voie publique; que les canalisations d'évacuation sont dirigées vers l'arrière de la propriété;

Considérant, en conclusion, qu'il convient d'INFIRMER la décision de première instance et d'OCTROYER sous conditions l'autorisation sollicitée".

21. Le 14 octobre 2014, la décision est notifiée au collège communal de Liège;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et des articles 49 à 51 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement ainsi que de l'erreur sur les motifs de fait;

Considérant que la requérante renonce à ce moyen dans le mémoire en réplique; qu'il n'y a donc plus lieu de l'examiner;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation de l'article 38 du règlement communal sur les bâtisses et logements, sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935, des articles 113, 114 et 401 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'article 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur sur les motifs de fait et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'elle explique que le projet ne respecte pas l'article 401 du CWATUPE parce que les descentes de charges ont été supprimées et que le bâtiment présente un espace ouvert le long de la voirie; que, selon elle, il ne respecte pas non plus l'article 38 du règlement communal visé au moyen, eu égard à cette même large baie ouverte en façade à rue;

Considérant que, dans une première branche, elle fait valoir que l'acte attaqué est erroné en droit et en fait, en permettant une double dérogation aux articles 401 du CWATUPE et 38 du règlement communal sur les bâtisses;

qu'elle critique le motif selon lequel la façade du rez-de-chaussée aurait "perdu les caractéristiques et qualités de l'architecture traditionnelle d'un centre ancien" et le motif qui met en avant l'ancienneté de la situation; qu'elle fait valoir qu'un reportage photographique établit que, avant les travaux, la façade comportait des pilastres alignés avec le premier étage et que l'article 401 du CWATUPE prévoit d'imposer une reconstruction, même lorsque les trumeaux ont été enlevés antérieurement;

qu'elle conteste aussi que les rez commerciaux environnants présentent des caractéristiques non-conformes aux prescriptions urbanistiques; qu'elle prétend qu'un reportage photographique contredit cette assertion contenue dans l'acte attaqué;

Considérant que, dans une deuxième branche, elle dénonce une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle observe que toutes les autorités consultées ont émis un avis préalable défavorable ou ont refusé d'accorder les dérogations demandées; qu'elle se réfère ainsi à son propre avis, et aux rapports de synthèse des fonctionnaires technique et délégué rédigés en première instance et en degré de recours; qu'elle estime que la décision attaquée n'établit pas pourquoi il convient de s'écarter de l'appréciation unanime de toutes les autres autorités saisies précédemment de la demande; qu'elle prétend que les motifs erronés qu'elle critique dans la première branche du moyen ne peuvent justifier la décision attaquée;

Considérant que, dans une troisième branche, elle critique, à titre subsidiaire, la motivation du caractère exceptionnel des dérogations octroyées; qu'elle relève que cet acte ne fait pas un usage modéré de la dérogation et ne justifie pas la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale du projet concerné;

qu'elle fait valoir que la référence aux rez commerciaux environnants qui présenteraient des caractéristiques non conformes n'est pas une justification admissible à ses yeux; qu'elle fait état du travail de rénovation de son centre ancien protégé et explique que l'imposition de travaux conformes au règlement général sur les bâtisses est un moyen de restaurer petit à petit le caractère urbanistique du centre, si bien qu'une dérogation à ce règlement ne peut être accordée qu'exceptionnellement;

qu'elle ajoute que l'inscription du bien en zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHE) au plan de secteur, ainsi qu'au Patrimoine architectural et territoires de Wallonie témoigne de l'importance accordée à l'esthétique de la façade et renforce le caractère exceptionnel des dérogations qui peuvent être accordées;

qu'elle revient sur les erreurs de fait déjà dénoncées et rappelle que le motif lié à la disparition des caractéristiques et qualités de l'architecture traditionnelle d'un centre ancien de la façade est contredit par le reportage photographique qui démontre l'existence de pilastres alignées avec le premier étage avant les travaux;

qu'elle ajoute qu'un tel motif est contraire à l'article 401 du CWATUPE et qu'il ne peut justifier l'octroi de la dérogation puisque l'article 401 prévoit que dans le cas où les trumeaux ont été enlevés antérieurement, il ne s'agit pas de les abandonner, mais bien d'imposer une reconstruction;

qu'elle critique à nouveau l'erreur que contient le motif lié aux rez commerciaux environnants qui ne justifie pas davantage la dérogation;

qu'elle souligne que son avis du 6 juin 2014 était fort étayé à ce sujet, ainsi que l'a confirmé le rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué, que celui des mêmes fonctionnaires sur recours se rallie aussi à son avis en énonçant que des travaux de transformation doivent être entrepris en vue d'une "«amélioration de la situation existante», c'est-à-dire que la dérogation ne peut être octroyée";

qu'elle conclut que l'acte attaqué est en défaut de démontrer que la dérogation était nécessaire;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir, sur la première branche, que le projet déroge au règlement communal sur les bâtisses et les logements, que l'acte attaqué accorde une dérogation en considérant que les conditions des articles 113 et 114 du CWATUPE sont remplies, que la décision est longue de vingt pages et que le motif relatif aux dérogations se trouve aux pages 7 et 8 de l'acte attaqué; qu'elle donne en citation un extrait de cette motivation qui justifie, selon elle, le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée par le "contexte environnant de l'état du bâtiment «avant travaux» ainsi que la nature des travaux sollicités"; qu'elle prétend aussi que l'acte attaqué indique que les dérogations ne portent pas atteinte aux options urbanistiques ou architecturales des règlements précités; qu'elle lit dans la motivation que "l'article 38 précité visant de manière générale la clôture des propriétés, l'article 401 du CWATUPE n'étant pas rédigé de manière péremptoire : «une reconstruction pourra être imposée» et une vitrine pouvant éventuellement être établie en retrait"; qu'elle observe enfin qu'il ressort de cette motivation que les lignes de force du paysage ne sont en rien altérées; qu'à ses yeux, la requérante confond appréciation en opportunité avec légalité, ce qui est contraire à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat;

Considérant qu'elle estime, sur la deuxième branche, que la requérante ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

Considérant qu'à son sens, l'argumentation contenue dans la troisième branche rejoint celle de la première branche;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante précise, sur la première branche du moyen, qu'elle ne confond pas l'appréciation en opportunité et la légalité; qu'elle soutient qu'en dépit de ses vingt pages de motivation formelle ou de ses références aux articles 113 et 114 du CWATUPE, l'acte attaqué ne justifie pas les dérogations octroyées, si ce n'est en se fondant sur trois erreurs de fait ou de droit;

que, quant au fait, la requérante répète qu'avant travaux, la façade comportait des pilastres, de sorte que la situation n'est pas ancienne, contrairement à ce que mentionne l'acte litigieux; qu'elle voit une deuxième erreur, de droit, "lorsque la décision considère que le fait que «cette situation est ancienne» justifie l'octroi de la dérogation à l'article 401 du CWATUPE alors que celui-ci dispose clairement que, dans le cas où les trumeaux auront été enlevés antérieurement, il ne s'agit pas d'abandonner les caractéristiques du centre ancien mais bien d'imposer une reconstruction"; que la troisième et dernière erreur porte, selon la requérante, sur le motif de fait selon lequel la plupart des rez commerciaux avoisinants ne seraient pas conformes; qu'elle rappelle que le reportage photographique n° 2 de son dossier démontre que la majeure partie de ces bâtiments sont conformes, "en tout cas, ne présentent pas d'espace ouvert à la voirie comme le cas d'espèce";

Considérant que, sur la deuxième branche, la requérante souligne que sa requête contient de nombreux développements qui révèlent l'erreur manifeste d'appréciation dont l'acte attaqué est entaché; qu'elle renvoie spécialement à son avis du 6 juin 2014 et à sa décision du 11 juillet 2014, au rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué du 25 juin 2014 ou à celui de ces fonctionnaires sur recours du 23 septembre 2014;

Considérant que, sur la troisième branche, la requérante indique que, dans sa requête, elle n'a pas uniquement dénoncé le manque de modération dans le recours à la dérogation mais, aussi, l'absence de motivation adéquate, notamment en ce qui concerne le caractère exceptionnel de son octroi; qu'elle en infère que cette branche est bien distincte de la première;

Considérant que l'intervenante fait valoir, sur la première branche, premièrement, qu'avant permis et avant travaux, la façade était dépourvue des trumeaux dont la requérante déplore la non-reconstruction; que, pour elle, ces trumeaux ne peuvent être confondus avec des pilastres dont elle admet l'existence; que, deuxièmement, elle estime aussi que la requérante lit l'article 401 du CWATUPE de manière biaisée, en ce qu'il n'impose pas une reconstruction, mais permet de l'imposer; que, dans le même sens, selon elle, le CWATUPE laisse l'autorité libre d'autoriser l'établissement d'une vitrine en retrait; qu'en l'occurrence, elle conclut que la partie adverse n'a pas dérogé au CWATUPE sur ces points, mais uniquement à l'article 38 du règlement sur les bâtisses, "lequel porte une règle générale selon laquelle «toute propriété doit être close à l'alignement par un mur, un grillage ou une autre clôture»"; qu'elle appuie la justification de l'acte attaqué qui "met en avant le fait que [cet article 38] vise «de manière générale la clôture des propriétés», alors que ce type d'exigence devrait être adapté aux rez commerciaux du centre-ville"; qu'elle se réfère également aux autres justifications de l'acte attaqué,

relatives aux améliorations apportées par rapport à la situation précédant les travaux, au style des travaux, "sobre, alors que les immeubles alentours sont particulièrement hétéroclites", à la nature du quartier, au type de population qui y vit et à l'absence d'altération des lignes de force du paysage; qu'elle conclut que la dérogation est "pour le moins limitée" et "abondamment justifiée"; qu'en troisième lieu, elle souligne encore que les faits établis par son reportage photographique confirment que la décision attaquée affirme sans erreur que "le contexte bâti environnant [est] composé majoritairement de rez-de-chaussée commerciaux hétéroclites";

Considérant que, sur la deuxième branche, la partie intervenante conteste toute erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse; qu'elle fait valoir, premièrement, que le fait pour cette dernière d'aller à l'encontre des avis préalables n'est pas de nature à établir pareille erreur, entendue comme une erreur déraisonnable et incompréhensible et, deuxièmement, que la partie adverse a, selon elle, longuement justifié les raisons de ne pas partager les objections formulées antérieurement; qu'elle précise que ces avis divergents ne sont d'ailleurs le fait que des fonctionnaires technique et délégué et de la requérante elle-même; qu'en troisième lieu, elle renvoie aux développements en réponse à la première branche, établissant l'absence d'erreur de fait ou de droit;

Considérant que, sur la troisième branche, la partie intervenante estime que la requérante répète ses critiques antérieures; qu'elle souligne, s'agissant de la dérogation à l'article 38 du règlement sur les bâtisses, que cette norme a une portée générale applicable à tout bâti et qu'elle n'est pas adaptée aux rez commerciaux du centre-ville; qu'elle ajoute que la dérogation est "abondamment" justifiée, en référence à l'amélioration par rapport à la situation antérieure, au style sobre des travaux eu égard aux autres immeubles hétéroclites, à la nature du quartier, au type de population qui y vit et à ses besoins, et à l'absence d'altération des lignes de force du paysage; qu'elle se réfère au reportage photographique produit en pièces E et F de son dossier, pour souligner le caractère hétéroclite du quartier; qu'elle rappelle qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans le chef de la partie adverse; qu'à ses yeux, le seul argument nouveau de la requérante tient à ce que l'acte attaqué entrave sa volonté de s'engager dans un travail de "long terme" de restauration d'un centre ancien; qu'elle prétend que de telles allégations ne permettent pas de conclure à l'irrégularité de l'acte attaqué; qu'elle se réfère aux travaux en façades de rez commerciaux comparables à ceux autorisés par l'acte litigieux et autorisés récemment dans la même rue, en particulier entre 2009 et 2013; qu'elle conclut que soit la requérante entend rompre une ligne décisionnelle bien établie et encore attestée par ces travaux, que soit elle tente d'imposer une rupture d'égalité entre les commerçants;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante précise quant à la première branche, qu'avant les travaux commencés sans permis en 2014 par l'intervenante, il y avait en façade au rez-de-chaussée deux éléments métalliques qui sont des "meneaux" et qu'il ressort d'un dictionnaire spécifique à l'architecture que ces "meneaux" font partie de la catégorie des "trumeaux" visés à l'article 401 du CWATUPE; qu'elle déduit de cette disposition que les trumeaux qui existaient avant travaux devaient être maintenus sauf dérogation; qu'elle ajoute que l'alinéa 3 du même article règle la vitrine et qu'en l'espèce, il n'y a pas de vitrine, même en recul, si bien que le projet nécessitait une dérogation à cet article sur ce point aussi; qu'elle fait valoir en ordre subsidiaire que même s'il était admis qu'il y a bien une vitrine, celle-ci ne pouvait être établie en retrait que dans le cas où des trumeaux seraient établis à l'aplomb et dans l'axe de ceux du 1^{er} étage, ce qui n'est pas le cas et appelait donc une dérogation; qu'elle note alors que la motivation des dérogations accordées est erronée; qu'elle dénonce la fausseté du motif selon lequel "la façade du rez-de-chaussée commercial a perdu les caractéristiques et qualités de l'architecture traditionnelle d'un centre «ancien»" et "cette situation est ancienne"; qu'elle note encore que si son architecte conseiller a constaté que le rez-de-chaussée a été dénaturé au cours du 20^{ème} siècle, cela ne veut pas dire que la façade a perdu toutes ses caractéristiques traditionnelles; qu'elle note enfin que les travaux de transformation ont été réalisés en 1930 et 1999, que le conseiller n'affirme pas qu'ils sont anciens; qu'elle estime qu'il ressort du dossier que la suppression des meneaux n'est pas ancienne; qu'elle conteste aussi l'affirmation que la plupart des rez commerciaux environnants sont non conformes; qu'elle produit un reportage photographique commenté dont elle tire que, dans la première moitié de la rue En Feronstrée, plus de la moitié des vitrines sont implantées sur l'alignement (19 sur 36) et que pour trois dont la vitrine n'est pas complètement sur l'alignement, il existe une grille ou un volet à l'alignement et que pour six autres les reculs ne concernent pas la vitrine, mais les accès aux étages; qu'elle donne encore d'autres précisions de fait;

qu'elle fait valoir, sur la deuxième branche, que l'acte ne contient pas de justification de s'écarter des avis unanimes défavorables et opposés aux dérogations; qu'elle maintient que l'acte attaqué constitue une erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle fait valoir, sur la troisième branche, que l'acte ne contient pas de justification du caractère exceptionnel des dérogations accordées; qu'elle rappelle avoir dénoncé l'erreur contenue dans l'affirmation que la plupart des rez environnants présentent des caractéristiques non conformes et ajoute qu'il est faux d'affirmer que sa politique n'a pas été cohérente en ce qui concerne la rue En Feronstrée; qu'elle fournit la liste de quatorze permis délivrés depuis l'entrée en vigueur du périmètre de protection en 1987 dont il ressort que le maintien des trumeaux a été exigé sauf dans un cas qu'elle justifie et que tous les permis ont visé à restructurer les rez commerciaux dans

l'esprit des rythmes et proportions du centre ancien tout en tenant compte du caractère commercial et de son besoin de visibilité;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse fait valoir, sur la première branche, que les montants métalliques avant travaux ne peuvent être qualifiés de trumeaux dont l'article 401 du CWATUPE fait état; qu'elle note que l'architecte conseiller a lui-même insisté sur le caractère ancien de la situation; qu'elle estime que l'acte ne contient pas d'erreur;

que, sur la deuxième branche, elle note que la présence d'avis et de décisions contraires à l'acte n'établit pas l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle se réfère aux motifs de l'acte attaqué qui justifient à suffisance la décision attaquée;

qu'elle estime enfin, sur la troisième branche, que l'acte attaqué n'appelait pas de dérogation à l'article 401 du CWATUPE si bien que le moyen manque en droit sur le point; qu'elle ajoute que la dérogation à l'article 38 du règlement sur les bâtisses de la ville de Liège est suffisamment justifiée et révèle que la partie adverse a examiné l'option d'appliquer la règle plutôt que d'y déroger, tout en justifiant les raisons tenant au bon aménagement des lieux pour lesquelles elle a estimé que l'octroi de la dérogation était préférable pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant, sur la première branche, que l'article 401 du CWATUPE dispose comme suit :

" Art. 401. Rez-de-chaussée commerciaux.

L'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

Lors de la transformation pour une destination commerciale du rez-de-chaussée d'un immeuble, les trumeaux devront être maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés antérieurement à l'approbation par l'Exécutif du périmètre délimité conformément aux annexes du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, une reconstruction pourra être imposée lors d'une transformation ultérieure.

Les trumeaux du premier étage, là où ils sont restés intacts, indiqueront le rythme pour la construction des trumeaux au rez-de-chaussée. Ceux-ci seront établis à l'aplomb et dans l'axe des trumeaux du premier étage, la vitrine sera éventuellement établie en retrait par rapport à la façade de l'immeuble";

Considérant qu'il résulte de la première phrase du deuxième alinéa de cet article qu'en cas de transformation du rez-de-chaussée à des fins commerciales, les trumeaux devront "être maintenus";

Considérant que la portée du texte est, dans un périmètre de centre ancien protégé, de maintenir les rythmes des façades et d'éviter la transformation d'une façade de rez-de-chaussée rythmée par les trumeaux en une vitrine couvrant la largeur sans la division antérieure; que la dernière phrase de l'article permet néanmoins de réaliser une vitrine de ce dernier type, mais en retrait et à condition que la façade transformée contienne les trumeaux;

Considérant que la requérante établit de manière convaincante que les deux éléments métalliques existant avant les travaux commencés sans permis en 2014 sont des "meneaux" qui contribuent au rythme de la façade de cet immeuble commercial établi dans le périmètre à protéger et que ces "meneaux" font partie de la catégorie des "trumeaux" visés à l'article 401 du CWATUPE;

Considérant qu'il s'ensuit que le maintien des trumeaux s'imposait, sauf dérogation;

Considérant que la décision d'accorder un permis dérogatoire requiert d'abord de son auteur une représentation exacte de la situation de fait;

Considérant que la présence des trumeaux rend erronée en fait l'affirmation, contenue dans l'acte attaqué, qui vient après la reproduction de l'article 401, selon laquelle "la façade du rez-de-chaussée commercial a perdu les caractéristiques et qualités de l'architecture traditionnelle d'un centre ancien"; que ce défaut de perception de la présence des trumeaux avant les travaux entrepris sans permis résulte aussi de la référence aux mots "une reconstruction pourra être imposée", faite lors de l'examen du caractère exceptionnel de la dérogation, alors que ces mots sont contenus dans la seconde phrase de l'article 401, alinéa 2, du CWATUPE, qui s'applique au cas où les trumeaux ont été supprimés avant l'entrée en vigueur du périmètre de protection; qu'est également erronée l'affirmation que "cette situation est ancienne" puisque la suppression des trumeaux résulte des travaux entrepris sans permis en 2014 par l'intervenante;

Considérant aussi que l'affirmation selon laquelle "la plupart des rez commerciaux environnants présentent des caractéristiques non conformes aux prescriptions du règlement applicable aux centres anciens protégés et du règlement communal sur les bâtisses et les logements" est contestée; qu'ainsi rédigée, elle est insuffisamment précise; qu'elle ne constitue pas une motivation adéquate;

Considérant que les contestations relatives à l'absence de vitrine, contenues dans le dernier mémoire, sont nouvelles et partant irrecevables;

Considérant que le moyen est fondé en sa première branche;

Considérant, sur la deuxième branche, que le pouvoir discrétionnaire ne s'exerce valablement que si l'administration a pu se faire une représentation exacte des faits; que l'examen de la première branche a permis d'établir une erreur dans les motifs de fait; qu'il s'ensuit que le pouvoir discrétionnaire n'a pu valablement s'exercer et que la deuxième branche ne peut être utilement examinée;

Considérant, sur la troisième branche, que la partie adverse justifie le caractère exceptionnel de la dérogation comme suit :

" [...] qu'en effet, le contexte environnant et l'état du bâtiment «avant travaux», ainsi que la nature des travaux sollicités justifient le caractère exceptionnel des dérogations soulevées ci-avant; que ces dernières ne portent pas sur des options urbanistiques ou architecturales des règlements précités (l'article 38 précité visant de manière générale la clôture des propriétés, l'article 401 du C.W.A.T.U.P.E. n'étant pas rédigé de manière péremptoire : «une reconstruction pourra être imposée» et une vitrine pouvant éventuellement être établie en retrait); qu'en raison de leur situation, les travaux de transformation sollicités n'altèrent en rien les lignes de force du paysage";

Considérant que la référence à l'état du bâtiment avant travaux est fondée sur la même erreur de fait que celle qui a été constatée à la première branche; que celle-ci est renforcée par la référence faite à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article 401 qui rend facultative la reconstruction des trumeaux dans le cas de leur enlèvement avant l'adoption du périmètre de protection, alors qu'en l'espèce les trumeaux préexistaient aux travaux accomplis sans permis en 2014;

Considérant que le moyen est fondé en sa troisième branche;

Considérant que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article 123 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'elle fait valoir que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme ou un permis unique en application de l'article 123 du CWATUPE doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne peuvent laisser place à aucune marge d'appréciation dans le chef de son bénéficiaire, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées;

qu'elle relève qu'en matière de nuisances sonores, "l'acte attaqué considère que l'établissement pourra respecter l'avis de la cellule bruit de la DGO3", mais qu'il "reste en défaut d'expliquer comment l'établissement va, concrètement, répondre à ces conditions"; que, selon elle, "il ne ressort pas de l'acte attaqué comment un parquet flottant et 2 plaques de gyproc vont faire passer un bruit équivalent à 68 db(A) d'une part et 73 db(A) d'autre part à la norme à respecter en zone d'habitat la nuit, c'est-à-dire 40 db(A) à l'extérieur et 25 db(A) à l'intérieur de l'habitation mitoyenne"; qu'elle note que l'acte attaqué se contente de l'affirmer sans l'expliquer plus avant; qu'elle soutient que le fait de considérer que l'établissement répondra aux exigences légales en matière de bruit et pourra respecter l'avis de la cellule bruit constitue une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle ajoute que, à tout le moins, l'acte n'est pas motivé de telle manière qu'à sa lecture, on puisse comprendre les raisons pour lesquelles le ministre a estimé que les conditions permettraient d'atteindre les niveaux de bruit autorisés;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse estime que la condition selon laquelle l'établissement doit respecter l'avis de la cellule bruit est claire et précise; qu'elle rappelle qu'un permis peut être assorti de conditions si elles sont précises et limitées quant à leur objet, que ces conditions ne peuvent imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurs à la délivrance du permis; qu'elle prétend que tel n'est pas le cas en l'espèce, pas plus que le permis ne se réfère à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend de tiers ou d'une autre autorité;

Considérant que, dans le mémoire en réplique la requérante reprend les mêmes arguments que ceux développés dans sa requête en annulation;

Considérant que la partie intervenante ne conteste pas que les conditions susceptibles d'être imposées en application de l'article 123 du CWATUPE doivent être claires, de manière à ne laisser aucun pouvoir d'appréciation lors du contrôle de ces conditions; qu'elle souligne que cet article n'impose pas à l'autorité de définir les modalités de mise en œuvre de ces conditions;

qu'elle rappelle aussi que, en matière de limitation des nuisances sonores, la définition du nombre de décibels suffit à respecter l'article 123 précité, dès lors que les modalités de limitation des nuisances sont mieux définies par le bénéficiaire du permis lui-même; qu'elle fait valoir que le respect de la condition peut aisément être contrôlé sans contestation; qu'elle se réfère aux arrêts DEFISE et consorts, n° 221.484 du 22 novembre 2012, CORNET d'ELZIUS, n° 229.959 du 22 janvier 2015, et renvoie aux mentions de l'arrêté qui "précise exactement les

limites de nuisances sonores que l'établissement de la requérante ne pourra pas dépasser";

Considérant que dans son dernier mémoire, la requérante fait valoir que la jurisprudence relative aux émissions sonores des éoliennes ne peut être appliquée en l'espèce; qu'elle observe que la capacité des éoliennes à respecter la norme de bruit fait l'objet d'une étude préalable alors que, soutient-elle, la faisabilité du respect de la norme de bruit n'a pas été examinée en l'espèce, ni par le demandeur dans sa notice d'évaluation des incidences, ni par l'autorité lors de l'instruction de la demande; qu'elle prétend que l'acte se borne à une affirmation, qu'il est entaché d'erreur manifeste ou à tout le moins qu'il n'est pas motivé de manière suffisante;

Considérant que dans son dernier mémoire, la partie adverse estime qu'en imposant le respect des limites de bruit, elle ne viole pas les dispositions visées au moyen;

Considérant que, dans le dossier de la requérante et le dossier administratif, figure un avis de la direction de Liège de la DGO3 du Service public de Wallonie (S.P.W.), cellule bruit, daté du 23 mai 2014; que le contenu de cet avis est reproduit dans l'acte attaqué; que cet avis rappelle les normes d'immission imposées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; qu'il prend en compte les émissions sonores de 68 dB(A) et 73 dB(A) des machines et tient compte du faux-plafond RF 1h composé de deux plaques de Gyproc croisées de 15 mm d'épaisseur posé en dessous de l'ancien faux-plafond composé de lambris plâtrés; qu'il y est noté que le plancher séparant les deux étages est en bois et qu'un parquet flottant est posé sur le plancher; que cet avis contient la conclusion que "les conditions générales de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 devraient être respectées"; que l'acte attaqué impose ces normes d'immission à l'article 4 du dispositif où sont aussi fixées les plages horaires d'exploitation;

Considérant que les normes d'immission précitées s'imposent à l'exploitant pour qui elles sont une obligation de résultat; que la requérante se borne à affirmer que les éléments du projet ainsi décrits ne permettent pas le respect de ces normes; qu'elle ne produit toutefois aucune analyse technique de nature à remettre en cause l'avis du service spécialisé qui n'a pas suggéré de mesures particulières;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante demande dans sa requête que lui soit attribuée une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros; qu'il y a lieu de la lui accorder,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 10 octobre 2014 du Ministre en charge de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, accordant à la S.P.R.L. PONRAADS un permis unique autorisant l'installation et l'exploitation d'un salon lavoir automatique comprenant 7 machines à laver, une calandre et 3 séchoirs ainsi qu'un local à repassage, dans un établissement situé En Feronstrée 17, boîte 0001 à Liège et cadastré Liège, 10^{ème} division, section C, parcelle n° 1292d.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

S. GUFFENS.