

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 249.896 du 24 février 2021

A. 223.145/XIII-8124

En cause : **COULON** Anne-Françoise,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-François HENROTTE, avocat,
boulevard d'Avroy 280
4000 Liège,

contre :

1. la Ville de Liège,

ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Florence NATALIS, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 septembre 2017, Anne-Françoise Coulon demande l'annulation de la décision du 14 juillet 2017 du collège communal de la ville de Liège d'octroyer un permis d'urbanisme de régularisation à la copropriété ACP KM SUITE relatif au bien sis place Saint-Jacques 14 à Liège, cadastré Liège, 3^e division, section A, n^{os} 1369p et 1369n, et ayant pour objet de transformer un entrepôt en immeuble à logements multiples.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 décembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 février 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Hélène Debaty *loco* M^e Jean-François Henrotte, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 4 décembre 2007, Marie D. sollicite un permis de bâtir ayant pour objet la transformation d'un hangar industriel en une surface pour petit commerce, quatre appartements, deux duplex et un loft sur un bien sis place Saint-Jacques, n° 14 à Liège.

Le bien se situe en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Il se situe également dans un périmètre visé à l'article 393 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) relatif aux « centres anciens protégés ». Le règlement communal sur les bâtisses et les logements, la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935 lui est par ailleurs applicable.

Le bien voisin, sis place Saint-Jacques, n°16, dit « Maison Tart » ou « Hôtel de Warzée », propriété de la SPRL Cabinet d'architectes p.HD (requérante dans l'affaire A.223.408/XIII-8133) et de MM. Dumont, Hautecler et Hambucker, a fait l'objet d'un arrêté de classement de l'exécutif de la Communauté française du 7 octobre 1985. Cet arrêté s'établit notamment comme suit :

« Article 1^{er}. Sont classés en raison de leur valeur historique, artistique et scientifique,

- a) comme monument : les salons du rez-de-chaussée, la cage d'escalier centrale et ses décors muraux, les façades à rue et postérieure ainsi que la toiture.
- b) comme site : l'avant-cour à rue y compris la grille d'entrée, les murets, le jardin, et les arbres qui y croissent, de l'immeuble "Tart" sis place Saint-Jacques, n° 16 à Liège.

Les biens sont connus au cadastre, section A, n° 1370 I (6a, 5ca)
Le site classé est délimité par un trait noir sur le plan ci-annexé.

Article 2. Afin de sauvegarder l'intérêt régional, il est interdit aux propriétaires, sauf autorisation préalable accordée conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi précitée du 7 août 1931, modifiée par le décret du 28 juin 1976 :

[...]

3° d'ériger des constructions nouvelles ou de modifier celles qui existent sans que les plans aient été au préalable soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et des sites et approuvés par Arrêté de l'Exécutif.

[...] ».

Une enquête publique est organisée sur le territoire de la ville de Liège du 1^{er} avril au 17 avril 2008 car le projet déroge à la zone de cours et jardins (article 397 du CWATUP). Le projet ne donne lieu à aucune réclamation.

Le 9 avril 2008, l'intercommunale d'incendie de Liège et environs (IILE) donne sur le projet un avis favorable conditionnel.

Le 24 avril 2008, la chambre provinciale de la commission des monuments, sites et fouilles (CRMSF) émet sur le projet un avis défavorable.

Le 23 mai 2008, le service des monuments et sites du Service public de Wallonie (SPW) donne un avis « favorable sous grosses réserves ».

Le 7 juillet 2008, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sollicitée à condition que les actes et travaux soient réalisés conformément aux plans modifiés reçus par ses services le 5 juillet 2008.

Le 17 juillet 2008, le collège communal de Liège délivre le permis sollicité moyennant notamment, le respect des conditions émises par l'IILE.

2. Le 23 août 2010, Christophe Sépulchre et la requérante acquièrent l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble en cause.

3. Par un courrier du 2 juillet 2012 adressé à la ville de Liège, les conseils de la SPRL Cabinet d'architectes p.HD contestent la conformité des travaux effectués par rapport au permis octroyé le 17 juillet 2008.

Par un courrier du 21 août 2012, ils lui adressent un relevé des infractions urbanistiques invoquées.

4. Par un courrier du 4 octobre 2012, la ville de Liège avise la bénéficiaire du permis qu'à la suite d'une inspection, il a été constaté que les travaux réalisés s'écartent du permis octroyé. Elle invite l'intéressée à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme dans les meilleurs délais pour tenter de régulariser la situation.

5. Par des plis recommandés du 27 août 2013, les conseils de Pascal Dumont et de la SPRL Cabinet d'architectes p.HD mettent officiellement en demeure la ville de Liège et le fonctionnaire délégué de dresser procès-verbal de constat des infractions et de poursuivre la remise en état des lieux.

6. Le 6 septembre 2013, la copropriété ACP KM Suite, représentée par B.A.R.T. Syndic, sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet la « régularisation d'un permis d'urbanisme (17/07/2008) immeuble à appartements multiples, actualisation des plans, mise en conformité des ventilations; placement d'un barreaudage au droit d'un châssis ouvrant; modification d'un mur mitoyen; mise en conformité suivant rapport de l'IILE du 06/09/2012 réf : 01/34/0908/SJF/PF; neutralisation des vues directes; dégazage, démontage et évacuation d'une citerne à mazout ».

7. Une enquête publique est organisée du 21 octobre au 5 novembre 2013. Elle donne lieu au dépôt d'une réclamation introduite par les propriétaires du

bien voisin, sis au n° 16, ainsi que d'une pétition de 19 signatures introduite par Paul Hautecler (agissant également au nom du cabinet d'architectes p.HD).

8. Par un courrier du 10 décembre 2013, l'IILE informe la ville de Liège que les remarques formulées dans son rapport du 9 avril 2008 restent d'application.

9. Le 31 janvier 2014, le collège communal émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

10. Le 18 mars 2014, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées et estime que le permis peut être délivré.

11. Le 4 avril 2014, le collège communal de Liège octroie le permis sollicité moyennant le respect des conditions éventuelles émises par l'IILE.

12. À la suite d'un recours en annulation introduit par la SPRL Cabinet d'architectes p.HD (A.212.732/XIII-7009), le collège communal de Liège, par une délibération du 3 octobre 2014, retire le permis du 4 avril 2014. L'arrêt n° 231.135 du 6 mai 2015 constate qu'il n'y a plus lieu à statuer sur le recours en raison de la perte de l'objet de celui-ci.

13. Le 12 décembre 2014, l'IILE émet un avis de principe favorable sous conditions.

14. Le 25 février 2016, la demanderesse de permis dépose au service d'urbanisme de la ville de Liège des pièces modificatives, parmi lesquelles des plans modifiés. À la demande de la ville de Liège, elle dépose, le 17 août 2016, un nouveau jeu de plans modifiés.

15. La SPRL Cabinet d'architectes p.HD aurait introduit une procédure judiciaire devant le tribunal de première instance de Liège par une citation du 1^{er} juillet 2016. Cette procédure serait en suspens dans l'attente du caractère définitif du permis de régularisation.

16. Le 17 août 2016, la ville de Liège délivre un nouvel accusé de réception du dossier complet de la demande.

17. Une nouvelle enquête publique est organisée du 24 août au 8 septembre 2016. Elle suscite le dépôt de deux réclamations, dont celle émanant des propriétaires du n° 16. Dans ce courrier, les réclamants font notamment valoir le grief suivant :

« [...] ».

3. Le permis initial prévoyait dans le niveau du rez-de-chaussée, une hauteur de châssis inférieure à 226 cm, correspondant à la hauteur du mur mitoyen. En réalité, la hauteur des châssis est supérieure à 226 cm et est estimée à environ 275 cm.

Il est indispensable de rehausser le mur mitoyen dans sa partie inférieure, c'est-à-dire celui bordant le jardin de l'immeuble classé, d'une hauteur de 60 cm.

Par ailleurs, le rehaussement d'un mur mitoyen implique l'accord de tous les copropriétaires et cet accord ne pourra intervenir que pour autant que toutes les conséquences des infractions soient réglées.

[...] ».

18. Le 14 octobre 2016, l'IILE donne sur le projet un avis de principe favorable et annexe à son courrier ses rapports des 25 janvier 2016 et 12 décembre 2014 auxquels elle renvoie.

19. Le 20 octobre 2016, le service des monuments et sites du SPW émet sur le projet un « avis favorable sous de nettes réserves ». Cet avis précise notamment ce qui suit :

- « • Considérant que le bâtiment concerné [...] est contigu à la maison Tart classée comme Monument (façades et toitures, cage d'escalier et les deux salons du rez) par A.R. du 07/10/1985 et que de surcroît, par cet arrêté, il y a eu également une volonté de protéger l'avant-cour de l'ancien hôtel avec sa grille ainsi que le jardin emmurillé à l'arrière en les intégrant dans un site classé; considérant ainsi que, par cet arrêté de classement, on a voulu maintenir autant que possible cet ancien hôtel de grand intérêt patrimonial, dont la restauration s'achève, dans son écrin d'origine;
- Considérant que certaines interventions ont été réalisées sur le mur de clôture du jardin de la maison Tart, mur mitoyen et partie intégrante du site classé; Le jardin de ce côté est emmurillé des trois côtés par une haute maçonnerie de brique blanchie.
- Tenant compte de l'avis formulé en date du 23/05/2008 par le Service des Monuments et Sites sur la première demande de permis d'urbanisme, avis dans lequel il signale que le dossier est tout à fait lacunaire pour se prononcer sur toutes les interventions projetées tout en indiquant que les ouvertures dans le mur étaient tout à fait inadmissibles et qu'un tel projet aurait un impact néfaste sur l'immeuble et le site classé;
- Tenant compte également de l'avis défavorable de la CRMSF en date du 24/04/2008 sur cette demande de permis d'urbanisme au vu du caractère incomplet du dossier;
- Considérant qu'un permis d'urbanisme portant sur la régularisation des travaux non conformes au permis octroyé en 2008 a été délivré en 2014 et ce, sans consultation préalable de la CRMSF et du Service des Monuments et Sites;
- Prenant acte que les travaux qui font l'objet de cette demande de permis consistent en une régularisation de certains travaux mais portent également entre autres sur la modification du mur mitoyen, le placement d'une structure végétale en mitoyenneté et l'application d'une lasure de teinte grise;

J'émet un avis favorable sous nettes réserves.

Le Service des Monuments et Sites regrette l'abaissement du mur de clôture qui crée un effet de rupture dans ce jardin emmurillé.

Il demande que l'on rehausse ce mur au moins jusqu'au niveau de la terrasse du logement du premier étage en recourant à des briques similaires (de remploi,

même format et texture) à la brique ancienne du mur sur lesquelles sera appliquée une peinture minérale respirante de tonalité blanche.
Il convient également, comme préconisé dans la demande de permis, d'enlever le bardage en bois côté propriété du n° 16 et de le remplacer par un parement de briques similaire à la maçonnerie existante ».

20. Le 26 octobre 2016, la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) adresse au fonctionnaire délégué un avis défavorable motivé comme suit :

« Nous avons l'honneur de vous faire savoir que la Commission royale, en sa séance de la section des Monuments le 18 octobre 2016, a examiné le dossier repris en objet.
La Commission s'est ralliée à l'avis défavorable préparé par la chambre provinciale de Liège en séance du 17 octobre: D'une part, le mur mitoyen fait partie du classement : il importe donc de retirer le bardage qui a été placé côté hôtel de Warzée et de réaliser un ragréage avec des briques de même format que celles du mur.
D'autre part, il y a lieu de rehausser le mur mitoyen d'une soixantaine de cm au moins (jusqu'au niveau supérieur des fenêtres du rez-de-chaussée) et de placer un couvre-mur.
Enfin, une nouvelle proposition pour les deux niveaux supérieurs est souhaitée.
Dans le projet, aucune indication n'est donnée quant au type de végétation et l'endroit où elle sera plantée ».

21. Le 20 janvier 2017, le collège communal de Liège émet sur le projet un avis favorable conditionnel qu'il adresse au fonctionnaire délégué. Cet avis considère notamment ce qui suit :

« [...]

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien contigu au bâtiment et aux abords de l'immeuble "Tart" classé comme monument et comme site par A.M. du 07/10/1985; qu'en vertu de l'article 109 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le permis est délivré de votre avis conforme;

[...]

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

[...]

3. au niveau du rez-de-chaussée un châssis d'une hauteur de $\pm 2,75$ m a été réalisé; le mur mitoyen doit dès lors être rehaussé de 0,60 m avec l'accord de tous les copropriétaires, accord qui ne pourra intervenir que lorsque toutes les conséquences des infractions seront réglées;

[...]

Considérant que :

[...]

3. sur les derniers plans modifiés, les châssis du rez-de-chaussée présentent une hauteur de 2m19 (séjour) et de 2m06 (chambre); que dans le permis initial (74456 – 17/07/2008) la hauteur est de 2 m; que la différence de hauteur est de seulement 19 cm et 6 cm; qu'en outre, les châssis implantés parallèlement à la limite de propriété sont placés à plus de 1m90 de distance et que le châssis implanté perpendiculairement à la limite est placé à plus de 60 cm de distance conformément aux articles 675 et suivants du Code civil; que dès lors, il n'est pas nécessaire de rehausser le mur mitoyen pour empêcher les vues droites ou obliques; que le point de réclamation n'est pas retenu;

[...]

Considérant que le permis initial a autorisé l'arasement du mur de clôture à 1m80 de hauteur mesuré depuis le niveau du patio arboré/cour extérieure; que la hauteur du mur sur les derniers plans modifiés est de [1m80]; que la différence de hauteur n'est pas significative;
Considérant qu'il vous appartient de consulter la CRMSF;
[...] ».

22. Le 24 février 2017, le fonctionnaire délégué donne un nouvel avis favorable conditionnel qui annule celui émis le 18 mars 2014.

23. En sa séance du 2 juin 2017, le collège communal de Liège émet un nouvel avis favorable conditionnel.

24. Le 6 juillet 2017, le fonctionnaire délégué remet un nouvel avis favorable conditionnel qui annule celui émis le 24 février 2017.

25. Le 14 juillet 2017, le collège communal de Liège octroie sous conditions le permis sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué en l'espèce, est motivée comme suit :

« [...]

Considérant que le bien se situe dans une zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le Règlement général sur les Bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28/07/1986;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien contigu au bâtiment et aux abords de l'immeuble "Tart" classé comme monument et comme site par A.M. du 07/10/1985; qu'en vertu de l'article 109 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), le permis est délivré de l'avis conforme du Fonctionnaire délégué;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Règlement communal sur les bâtisses (RCB) du 08/11/1935 et ses modifications subséquentes;
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
- Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande initiale a été soumise à des mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330/11° du CWATUP pour dérogations aux

articles 395, 396 et 397 du CWATUP ainsi qu'aux articles 60 et 108 du RCB et en vertu de l'article 330/12° : bien classé; que l'enquête publique a eu lieu du 21/10/2013 au 06/11/2013;

Considérant qu'une réclamation et une pétition de 19 signatures ont été introduites;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué, sollicité en date du 11/02/2014 et émis en date du 18/03/2014, était favorable;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 04/04/2014 et retiré le 03/10/2014 suite au recours en annulation introduit le 15/07/2014 au Conseil d'État par la SPRL Cabinet d'architectes p.HD, propriétaire de l'immeuble voisin, situé au n° 16 place Saint-Jacques;

Considérant que suite à ce retrait, des plans modifiés ont été introduits en date du 17/08/2016;

Considérant que la demande de permis a de nouveau été soumise à des mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330/11° pour dérogations aux articles 395, 396 et 397 du CWATUP ainsi qu'aux articles 60 et 108 du RCB et en vertu de l'article 330/12° : bien classé; que l'enquête publique a eu lieu du 24/08/2016 au 09/09/2016;

Considérant que deux réclamations ont été introduites;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux articles 395 (façades), 396 (toitures) et 397 (zone de cours et jardins) du CWATUP et aux articles 60 (hauteur sous plafond) et 108 (éclairage des pièces) du RCB;

Considérant que le Service ou Commission ci-après a été consulté pour le motif suivant :

- IILE : sécurité et prévention incendie; que son avis sollicité en date du 24/08/2016 et émis en date du 14/10/2016 (reprenant les avis du 12/12/2014 et du 25/01/2016) est favorable conditionnel;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué ou le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 11/02/2014, 25/01/2017 et 14/06/2017 est favorable conditionnel; que son avis du 06/07/2017 est libellé et motivé comme suit :

“ Avis du Fonctionnaire Délégué sur demande de dérogation et sur une demande de permis d'urbanisme
Le Fonctionnaire délégué,
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et de l'Énergie;
Vu le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;
Vu le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;
Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;
Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
Considérant que ACP KM Suite a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Place Saint-Jacques 14a à 4000 Liège, cadastré Liège 3 : section A n°1369 n'ayant pour objet : la transformation d'un hangar industriel en appartements (régularisation);

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Liège, dont le récépissé porte la date du 11/09/2013, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 21/10/2013;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 11/02/2014, 25/01/2017 et du 14/06/2017;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Liège, le bien se situe en zone d'habitat approuvé par A.E.R.W.E. du 26/11/1987;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre visé à l'article 393 du CWATUP relatif aux Centres Anciens Protégés;

Considérant que la demande de permis concerne des actes et travaux relatifs à un bien immobilier situé partiellement dans un site classé.

Dès lors le permis ne peut être délivré que de l'avis conforme Fonctionnaire délégué.

Considérant que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme pour les motifs suivants :

- articles 395 (matériaux de façade), 396 (toiture) et 397 (zone de cours et jardins) du CWATUP;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du pour les motifs suivants :

- articles 60 (hauteurs sous plafond) et 108 (éclairage des pièces);

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- 330, 11°, du CWATUP;

Considérant qu'une 1^{ère} enquête publique a été réalisée du 21/10/2013 au 05/11/2013;

Considérant qu'une réclamation, et une pétition reprenant 19 signatures, ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Travaux non conformes au permis d'urbanisme octroyé à savoir :

- non-respect du code civil;
- non-respect des matériaux;
- structure de câbles à végétaliser non prévue et demande totalement incomplète;
- impact non négligeable sur le bien classé, le site et la dévaluation de celui-ci;
- modification du mur mitoyen sans accord du voisin;
- interrogation sur le respect des normes de sécurité/prévention incendie;
- demande de visite sur place;

Considérant que suite à un recours en annulation sur la décision du 04/04/2014, le permis a été retiré le 03/10/2014 et des plans modifiés m'ont été transmis en date du 24/08/2016;

Considérant qu'une seconde enquête publique a été réalisée du 24/08/2016 au 09/09/2016 pour les motifs suivants : articles 330/11° et 330/12° du CWATUP;

Considérant que deux réclamations ont été introduites lors de cette enquête;

Celles-ci portent sur :

Demande d'une structure végétale viable;

Matériaux bois non pérenne et inesthétique;

Demande de rehausse du mur mitoyen de 60 cm;

Respect d'une teinte blanche pour les châssis;

Respect du permis initial en ce qui concerne la toiture avec acrotère;

Respect des normes incendie et du RCU;

Conditionner le permis aux travaux à effectuer en accord avec le voisinage;

Politique du fait accompli.

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les articles 26 et 40/4° du CWATUP;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 21/10/2013;
Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 24/08/2016 et du 14/09/2016;
Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'IILE a transmis son avis en date du 10/12/2013;
Considérant qu'en réponse à ma demande le Service des Monuments et Sites de la DGO4 a transmis son avis en date du 20/10/2016;
Considérant qu'en réponse à ma demande la CRMSF a transmis son avis en date du 26/10/2016, à savoir :

- ‘ La Commission s'est ralliée à l'avis défavorable préparé par la chambre provinciale de Liège en séance du 7 octobre : D'une part, le mur mitoyen fait partie du classement : il importe donc de retirer le bardage qui a été placé côté hôtel de Warzée et de réaliser un ragréage avec des briques de même format que celles du mur;
- D'autre part, il y a lieu de rehausser le mur mitoyen d'une soixantaine de cm au moins (jusqu'au niveau supérieur des fenêtres du rez-de-chaussée) et de placer un couvre-mur;
- Enfin, une nouvelle proposition pour les deux niveaux supérieurs est souhaitée;
- Dans le projet, aucune indication n'est donnée quant au type de végétation, la variété et l'endroit où elle sera plantée’;

Considérant que ce projet déroge aux prescriptions du règlement communal de police sur les bâtisses tel qu'il a été relevé ci-avant et que la dérogation est admissible;
Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête ne sont pas fondées pour les raisons circonstanciées émises par le Collège auxquelles je me rallie;
Considérant mon avis émis en date du 18 mars 2014 et motivé comme suit :

Considérant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à régulariser des travaux qui n'ont pas été réalisés conformément au permis octroyé en date du 17/07/2008;
Considérant que la demande en cause vise aussi à répondre à la problématique du Code civil vis-à-vis des voisins et de mieux intégrer les travaux au contexte particulier dans lequel ils s'insèrent;
Considérant que le bois est utilisé en tant que parement, que celui-ci a déjà été accepté lors de la demande initiale. Il est vrai que sa surface est agrandie mais que celle-ci est située entre de grandes baies et est en recul par rapport au site classé. L'impact est donc de minime importance;
Considérant que la construction en zone de cours et jardins a été acceptée lors de la demande initiale, que le projet en régularisation porte sur des modifications minimales en zone de cours et jardins;

- ‘ Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination principale de la zone et sont compatibles avec le voisinage pour les raisons précitées;

Toutefois, l'examen du projet suscite les remarques suivantes :

- On regrette que cette demande ne reprenne pas la structure végétale en mitoyenneté prévue dans la première demande. Celle-ci avait pour effet d'intimiser au mieux vers la parcelle voisine’;

Considérant que les derniers plans modifiés visent à une meilleure intégration du projet vis-à-vis du site classé contigu;
Considérant en effet que le remplacement pour partie du bardage sur le mur mitoyen par la brique peinte est plus cohérent;
Considérant que le projet prévoit à nouveau une structure végétale;
Considérant que le bois va être lazuré en gris, cela crée une meilleure harmonie des teintes de parement et, par conséquent, se conforme à l'article 395 du CWATUP;

Considérant toutefois l'avis de la CMRSF auquel je me rallie, en ce qui concerne le rehaussement du mur mitoyen de 60 cm. Cela a pour effet d'assurer une meilleure harmonie des murs de l'enceinte du site classé; De plus ce mur était initialement entièrement construit;

Considérant qu'une terrasse est légèrement agrandie sur une toiture plate existante, que celle-ci est située en hauteur. Dès lors l'impact de cet agrandissement est minime et ne remet pas en cause l'impact de la terrasse sur la toiture plate existante et sur le contexte.

Enfin une attention particulière devra être prise en vue d'assurer la viabilité et la pérennité de la structure végétale;

En conséquence, les dérogations sont accordées à titre exceptionnel.

LE PERMIS PEUT ÊTRE DÉLIVRÉ À CONDITION REPRISE CI-AVANT.

Cet avis annule et remplace mon avis émis en date du 24/02/2017.

Conformément à l'article 119, § 2, le permis n'est exécutoire qu'après expiration du délai de 30 jours de la réception de la décision du Collège Communal pour autant que le demandeur soit informé de l'envoi simultané de cette décision au Fonctionnaire délégué.

Tant que le demandeur n'est pas informé de cet envoi, les effets du permis sont suspendus en vertu de l'article 117.

Le cas échéant, si dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé (art 87, § 1^{er}).

Pour le Ministre,

Le Fonctionnaire délégué,

André DELECOUR

Directeur ”.

Considérant que les actes et travaux consistent à :

- mettre en conformité des ventilations, placer des organismes d'air régulé, des organismes d'extraction mécanique et des organismes de transfert;
- placer des portes intérieures entre les séjours et les sas WC;
- placer un barreaudage devant un châssis de fenêtre ouvrant et donnant accès à la propriété voisine;
- modifier un mur mitoyen, enlever le bardage sur la propriété voisine, le remplacer par un parement en briques et prolonger le retour du mur en vue de réduire la vue directe;
- mettre en conformité suivant le rapport de l'IILE;
- neutraliser les vues directes, déplacer un garde-corps et placer un claustra;
- dégazer, démonter et évacuer une citerne à mazout;
- traiter le bardage en cèdre à l'aide d'une lazure de teinte grise de façon à uniformiser l'aspect et améliorer l'intégration du bardage dans le contexte bâti;
- réaliser une structure métallique composée de tubes carrés verticaux et horizontaux et planter des câbles en acier inoxydable à hauteur des terrasses des logements de façon à servir de support au développement végétal;

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

1. la réalisation d'une structure végétale est essentielle dans ce dossier; le permis doit imposer qu'elle soit viable;
2. le bois n'est pas un matériau pérenne qui de plus, lorsqu'il vieillit ne valorise pas le cadre bâti et a fortiori en présence d'un bâtiment classé, le bardage bois doit être démonté du mur mitoyen et remplacé par des briques ou un matériau pérenne et adéquat d'un point de vue esthétique;
3. au niveau du rez-de-chaussée un châssis d'une hauteur de $\pm 2m75$ a été réalisé; le mur mitoyen doit dès lors être rehaussé de 60 cm avec l'accord de tous les copropriétaires, accord qui ne pourra intervenir que lorsque toutes les conséquences des infractions seront réglées;
4. “Dans le permis initial, des châssis ouvrants type ‘horizontaux’ d'une hauteur de 105 cm devaient être posés sur une allège de 110 cm de hauteur (couleur gris anthracite). Les châssis ouvrants qui ont été posés sont de type ‘porte-fenêtre’ sans allège de ± 200 cm de hauteur présentant une couleur blanche. La

couleur blanche doit être respectée pour des raisons d'esthétique et notamment en raison de la présence d'un bâtiment classé";

5. la toiture avec acrotère en crépi ton anthracite de ± 50 cm de hauteur prévue dans le permis initial doit être remise en état pour des raisons esthétiques;
6. les normes en matière de sécurité et de prévention contre les incendies doivent être respectées et notamment le règlement communal applicable;
7. les travaux repris dans les accords de voisinage n'ayant pas été réalisés dans le délai de 6 mois comme prévu, le permis doit être conditionné à la bonne exécution de ces travaux;
8. le permis ne peut être autorisé sous le poids du fait accompli; aucune raison technique ne permet de justifier le caractère exceptionnel qui permet de déroger aux prescriptions réglementaires;

Considérant que :

1. la structure végétale dessinée sur les plans doit être viable; que le point de réclamation est retenu;
2. les plans prévoient de remplacer le parement en bois du mur mitoyen par des briques et de lazurer en gris le bardage bois de la façade; que la brique est en matériau pérenne et que la tonalité grise est une tonalité qui s'apparente à celles des matériaux traditionnels du Centre Ancien Protégé et qui s'harmonise à la tonalité du bâtiment classé; que le point de réclamation n'est pas retenu;
3. sur les derniers plans modifiés, les châssis du rez-de-chaussée présentent une hauteur de 2m19 (séjour) et de 2m06 (chambre); que dans le permis initial (74456 - 17/07/2008) la hauteur est de 2 m; que la différence de hauteur est de seulement 19 cm et 6 cm; qu'en outre, les châssis implantés parallèlement à la limite de propriété sont placés à plus de 1m90 de distance et que le châssis implanté perpendiculairement à la limite sont placés à plus de 60 cm de distance conformément aux articles 675 et suivants du Code civil; que dès lors, il n'est pas nécessaire de rehausser le mur mitoyen pour empêcher les vues droites ou obliques; que le point de réclamation n'est pas retenu;
4. les châssis "horizontaux" des étages de permis initial ont été réalisés en porte-fenêtre de 2m45 de hauteur; qu'ils sont implantés à plus de 1m90 de la limite de propriété conformément aux articles 675 et suivants du Code civil; que la structure végétale réduira les vues vers la propriété voisine; que la légende des matériaux indique que les châssis sont en PVC de ton blanc; que la tonalité blanche est une tonalité sobre et traditionnelle du Centre Ancien Protégé; qu'elle répond aux règles de bon aménagement du territoire; que le point de réclamation n'est pas retenu;
5. dans le permis initial, la hauteur de l'acrotère de la partie crépie était de 11 m 91 et celle de la partie bardée de bois était de 13m40 mesurée à partir du niveau de la cour; que la hauteur de l'acrotère de la présente demande de permis est de 11m76, soit une hauteur inférieure aux hauteurs d'acrotères du permis initial; que le bardage bois sera lazuré en gris; que par conséquent, le matériau s'harmonise au contexte bâti et environnant et que l'impact dû à la hauteur de cet acrotère est moins important que celui dû aux travaux autorisés par le permis initial; que le point de réclamation n'est pas retenu;
6. l'IILE a émis un avis favorable conditionnel sur la demande; que le point de réclamation n'est pas retenu;
7. les accords de voisinage ont été fournis dans la demande de permis; les actes et travaux décrits sont soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme; que la demande de permis d'urbanisme a été introduite le 11/09/2013, soit 5 jours après le signature des accords de voisinage; que les délais d'instruction des demandes de permis d'urbanisme (sont) les mêmes délais que ceux déterminés dans les accords de voisinage; que les délais d'instruction de la

demande de permis ont dû être allongés suite à l'introduction d'une requête en annulation du permis d'urbanisme délivré le 04/04/2014 introduite au Conseil d'État; que dès lors, le point de réclamation n'est pas retenu;

8. le bardage bois sera lazuré en gris; que le gris est une tonalité similaire à la tonalité de la pierre traditionnellement employée en parement dans le Centre Ancien Protégé; que dès lors, la dérogation à l'article 395 n'est pas d'application;

que la toiture plate est existante, qu'à l'exception d'une légère augmentation de la surface des terrasses accessibles en bois, elle n'est pas modifiée; que ces terrasses ont été autorisées dans le permis 74456 octroyé le 17/07/2008; que les modifications en toiture sont minimales et que l'augmentation du revêtement en bois, de par son implantation en hauteur, suivant la pente de la toiture existante n'a pas d'impact sur son environnement bâti et notamment sur le site classé; que la dérogation à l'article 396 semble admissible;

qu'à l'exception de la structure végétale, du prolongement du mur mitoyen, de la diminution de la largeur et de l'augmentation de la profondeur des terrasses des appartements "Bayard", "Papier" et "Bloom", aucune construction supplémentaire au permis initial n'est prévue en zone de cours et jardins; que le réclamant considère que la réalisation de la structure végétale est indispensable; que le prolongement du mur mitoyen est nécessaire pour empêcher les vues obliques des balcons des appartements "Lamouline" et "Darimont" autorisés par le permis initial; que les terrasses malgré leurs modifications s'inscrivent toujours dans le gabarit autorisé par le permis initial; que dès lors, la dérogation à l'article 397 semble admissible;

que la demande déroge à l'article 60 du RCB relatif à la hauteur sous plafond minimale requise; que les logements ont été autorisés par le permis initial octroyé le 17/07/2008; qu'ils ont été aménagés dans un bâtiment existant dont la structure ne permet pas d'atteindre la hauteur sous plafond requise; que les hauteurs sous plafond sont conformes à l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du Code wallon du logement (CWL); que la dérogation est admissible;

que la demande déroge à l'article 108 du RCB relatif à la surface d'éclairage minimale requise; que les surfaces d'éclairage sont conformes à l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30/08/2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°bis, du CWL; que la dérogation à l'article 108 est admissible;

qu'en conclusion, le point de la réclamation n'est pas retenu, que la dérogation à l'article 395 du CWATUP n'est pas applicable, que les dérogations aux articles 396 et 397 du CWATUP semblent admissibles et que les dérogations aux articles 60 et 108 du RCB sont admissibles;

Considérant que les travaux de transformation de l'immeuble d'entrepôt en logements ont été autorisés par le permis d'urbanisme 74456 octroyé le 17/07/2008; que la mise en conformité des ventilations, le placement d'organisme d'air régulé, d'organismes d'extraction mécanique et d'organismes de transfert, le placement de portes intérieures entre les séjours et les sas WC, la mise en conformité des logements aux normes de prévention et sécurité incendie, le dégazage et l'évacuation de la citerne à mazout sont des travaux de minime importance qui ne modifient ni le gabarit, ni l'aspect architectural des façades, qu'ils n'ont pas d'impact sur le voisinage;

Considérant que le mur mitoyen sera prolongé pour neutraliser les vues droites et obliques des balcons des appartements “Lamouline” et “Darimont” autorisés par le permis initial; que ce prolongement doit être réalisé à l’aide de briques similaires aux briques existantes afin que le mur présente un aspect esthétique homogène;

Considérant que l’adaptation du garde-corps de la terrasse en toiture et mitoyenne à l’immeuble sis place Saint-Jacques, 16, permet de réduire l’accès à la terrasse à minimum 1m90 de la limite mitoyenne et, par conséquent, de respecter le Code civil;

Considérant que le placement d’une grille en métal galvanisé pour empêcher toute intrusion depuis l’appartement “Darimont” vers la propriété voisine et le placement d’un claustra le long de la terrasse du duplex “Decker” sont de minime importance et ont fait l’objet d’un accord entre propriétaires voisins;

Considérant que le bardage bois sera recouvert d’une lazure grise; que si celle-ci est suffisamment couvrante, elle permettra d’uniformiser l’aspect du bardage bois et d’améliorer son intégration au contexte bâti;

Considérant qu’une structure végétale devra être construite en mitoyenneté comme demandé par le Fonctionnaire délégué dans le permis initial; que pour autant que le couvert végétal soit suffisant, cette structure atténuera le sentiment de vis-à-vis entre les logements situés au 14A, place Saint-Jacques et l’immeuble et le jardin sis au 16, place Saint-Jacques;

Considérant qu’en ce qui concerne la hauteur du mur de clôture, le Fonctionnaire délégué se rallie à l’avis de la CRMSF; que son avis est conforme;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a émis un avis favorable conditionnel sur le projet; qu’il a accordé les dérogations à titre exceptionnel;

Considérant que le permis peut être délivré;

Sur proposition de Monsieur l’Échevin de la Culture et de l’Urbanisme;

OCTROIE le permis d’urbanisme sollicité par la Copropriété ACP KM Suite, relatif à un bien sis place Saint-Jacques 14 à 4000 Liège, pour transformer un entrepôt en immeuble de logements : modifier le permis 74456 (régularisation). (PU/80985 C)

Le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions prescrites par le Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus, à savoir :

- une attention particulière devra être prise en vue d’assurer la viabilité et la pérennité de la structure végétale;
- rehausser le mur mitoyen de 60 cm,

2° respecter les conditions suivantes :

- prolonger le mur mitoyen à l’aide de briques d’aspect similaire aux briques existantes;
- concevoir et réaliser la structure végétale dans un matériau adéquat permettant de développer sur l’ensemble de sa structure, une végétation à feuille persistante;
- appliquer une lazure grise sur le bardage bois suffisamment couvrante;
- présenter un échantillon du bardage bois lazuré gris au Service de l’Urbanisme, pour accord, avant le début des travaux;
- respecter les conditions émises par l’IILE dans son rapport dont copie ci-jointe.

De plus, l'attention de l'intéressée est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil relatives à la composition des murs mitoyens.

[...] ».

Cette décision est notifiée à la copropriété demanderesse de permis par un courrier du 17 juillet 2017.

Elle est notifiée à M. Hautecler et au conseil de la SPRL Cabinet d'architectes p.HD par des plis du 27 juillet 2017 reçus, selon la requête, le 1^{er} août 2018.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Afin de justifier son intérêt au recours, la requérante fait valoir que, si elle fait partie de la copropriété ACP KM Suite, demanderesse du permis litigieux, une des conditions imposées par cet acte a des conséquences directes sur l'appartement dont elle est propriétaire. Elle expose subir une importante perte de luminosité naturelle due au rehaussement de 60 centimètres du mur mitoyen situé devant son appartement.

À titre subsidiaire, elle rappelle que le recours organisé devant le Gouvernement wallon n'est un préalable obligatoire que pour les demandeurs du permis tels qu'expressément prévus par l'article 119, § 1^{er}, du CWATUP, en l'espèce la copropriété ACP KM Suite. Elle soutient que, n'étant qu'un membre de celle-ci, elle ne dispose pas de ce droit de recours.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse estime que la requérante ne dispose pas d'un intérêt légitime au recours dès lors que, si le permis d'urbanisme de régularisation est annulé, le bien dont elle est en partie propriétaire sera de nouveau entaché d'infractions urbanistiques. Elle en conclut que l'annulation aura ainsi pour effet de rétablir une situation antérieure illégale.

Elle est d'avis que la condition relative à l'exhaussement du mur mitoyen ne peut être scindée du reste de l'autorisation, dès lors qu'elle vise à rétablir un équilibre entre les deux fonds au niveau des vues et du respect de la vie privée ainsi

qu'à garantir le respect d'un site classé. Elle estime que, sans cette condition, le fonctionnaire délégué n'aurait pas émis un avis favorable, et, l'avis étant conforme, la partie adverse n'aurait pas délivré le permis.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse considère également que l'intérêt de la requérante est illégitime dès lors que le permis entrepris est un permis de régularisation et qu'en cas d'annulation, le bien se trouvera en infraction urbanistique.

Elle souligne par ailleurs que la copropriété demanderesse de permis, dotée de la personnalité juridique, devait se prononcer, en son nom, sur l'adéquation du permis obtenu avec les intérêts de la copropriété. Elle soutient que la requérante n'étant pas un tiers par rapport à la copropriété, le recours au Gouvernement wallon visé aux articles 119 et suivants du CWATUP devait d'abord être introduit. Elle conclut qu'à défaut d'avoir exercé ce recours administratif préalable obligatoire, le recours au Conseil d'État est irrecevable.

Quant à l'affirmation selon laquelle la requérante n'aurait pu, à titre personnel, introduire ce recours, elle relève que différentes procédures existent pour donner écho au point de vue d'un copropriétaire qui ne partagerait pas l'avis de la copropriété, qu'elle expose comme suit :

- si le problème concerne un lot privatif, l'article 577-9, § 1^{er}, alinéa 5, du Code civil donne à chaque copropriétaire la possibilité d'agir seul moyennant le respect de certaines conditions. En l'espèce, le permis d'urbanisme qui régularise l'ensemble du bien indivis ne pourrait être assimilé à un permis qui concernerait uniquement le lot de la requérante. Dans ces conditions, l'action introduite par celle-ci ne respecterait par l'article 577-9 précité et serait donc irrecevable à défaut de la qualité requise;
- si la procédure concerne l'indivision, le droit d'agir appartient à la copropriété, qui doit respecter le prescrit des articles 119 et suivants du CWATUP. Si un copropriétaire n'est pas d'accord avec le point de vue de la copropriété, il peut solliciter la convocation d'une assemblée générale urgente en application de l'article 577-9, § 3, du Code civil, afin d'obtenir une délibération sur le sujet qu'il souhaite.

D. Le mémoire en réplique

La requérante estime que le raisonnement des parties adverses quant à l'illégitimité de son intérêt équivaut à priver les individus de toute possibilité de recours devant le Conseil d'État dès lors que l'acte qui leur cause grief est un permis de régularisation. Elle considère, par ailleurs, que cela aurait pour effet de permettre aux autorités communales d'agir illégalement sans risquer de censure lorsqu'un administré est en infraction.

Elle soutient que, en ce que le permis litigieux lui cause personnellement grief, elle dispose d'un intérêt personnel et légitime à l'introduction du recours en annulation. Elle affirme que l'acte attaqué, en ce qu'il exige la rehausse du mur mitoyen de 60 centimètres, a pour conséquence de la priver de luminosité naturelle dans ses principales pièces de vie, et dès lors, affecte directement son droit de jouissance sur le bien. Elle est d'avis qu'entendre faire respecter ce droit n'est en rien contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

Elle souligne encore qu'elle a introduit la présente procédure en sa qualité de propriétaire et non en qualité de membre de la copropriété, et ce, en raison du préjudice personnel que lui cause le permis de régularisation. Elle rappelle que le recours organisé devant le Gouvernement wallon n'est un préalable obligatoire que pour les demandeurs du permis tels qu'expressément prévus par l'article 119, § 1^{er}, du CWATUP. Elle estime ne pas être titulaire de ce droit de recours.

Par ailleurs, elle est d'avis que le fait qu'elle soit membre de la copropriété ne lui enlève en rien la possibilité d'agir à titre individuel en tant que propriétaire. Elle postule à cet égard une application par analogie des enseignements de l'arrêt n° 211.851 du 8 mars 2011 relatif à un délégué syndical agissant à titre individuel pour défendre un intérêt personnel.

Quant aux procédures organisées par le Code civil afin de permettre à un copropriétaire de faire valoir ses intérêts lorsqu'ils divergent de ceux de la copropriété, elle soutient qu'elles ne constituent en rien des recours organisés dont l'absence d'introduction préalable entraîne l'irrecevabilité du recours en annulation devant le Conseil d'État.

IV.2. Examen

1. Le permis attaqué ne se limite pas à régulariser les aspects de l'immeuble visés dans la demande de permis puisqu'il conditionne son octroi à

certaines modifications dont l'une – la rehausse du mur mitoyen – affecte directement le bien appartenant à la requérante. Ainsi, dès lors que le permis délivré n'a pas pour seul objet la régularisation d'une situation infractionnelle, le recours n'a pas « pour seul effet » de « rétablir une situation antérieure illégale ».

Par ailleurs, un tel intérêt ne saurait être considéré comme illégitime sous prétexte qu'en cas d'annulation, l'immeuble serait à nouveau en situation infractionnelle. Une telle conclusion amènerait à priver de tout recours un demandeur de permis de régularisation qui a certes obtenu un permis, mais sous des conditions qui ne l'agrèent pas, voire qui sont elles-mêmes illégales.

Sa qualité de propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble en cause suffit à justifier l'intérêt de la requérante au recours.

2. Quant à l'absence d'introduction d'un recours administratif préalable, l'article 119 du CWATUP, dans sa version applicable à la procédure de permis en cause, dispose comme suit :

« § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi :

- 1° dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117;
- 2° dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118;
- 3° après quarante-cinq jours à dater de son envoi visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie.

§ 2. Le collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement :

- 1° dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article 118;
- 2° à défaut de décision du fonctionnaire délégué, dans les soixante-cinq jours à dater de l'envoi du demandeur visé à l'article 118, alinéa 1^{er}.

Dans les cas visés à l'article 108, le recours est adressé par envoi au Gouvernement par le fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117.

Les recours visés au présent paragraphe, de même que les délais pour former recours, sont suspensifs. Ils sont adressés par envoi simultanément au demandeur et, selon le cas, au fonctionnaire délégué ou au collège des bourgmestre et échevins ».

Cette disposition réserve la possibilité d'un recours au Gouvernement wallon au demandeur de permis, au collège des bourgmestre et échevins et au fonctionnaire délégué.

En l'espèce, la demanderesse de permis est la copropriété ACP KM Suite, association de copropriétaires dont il n'est pas contesté qu'elle dispose de la personnalité juridique en vertu de l'article 577/5, § 1^{er}, du Code civil.

La requérante n'a jamais prétendu agir en qualité de représentante de la copropriété mais exclusivement en son nom personnel, en tant que propriétaire d'un des appartements de l'immeuble en cause. Partant, elle ne peut être considérée comme étant la demanderesse de permis. Le recours administratif visé à l'article 119 précité, n'est pas un préalable obligatoire à son recours en annulation au Conseil d'État.

Elle n'avait pas non plus l'obligation de faire usage de la procédure judiciaire civile prévue à l'article 577/9, § 3, du Code civil afin d'obtenir un jugement ordonnant la convocation d'une assemblée générale dont l'objectif serait de tenter de convaincre les autres copropriétaires d'introduire, au nom de la copropriété, un recours administratif contre un permis d'urbanisme que celle-ci a sollicité et qui, quoique concernant tous les lots, lèse principalement la seule requérante. Subordonner la recevabilité du recours en annulation du propriétaire d'un appartement à l'introduction d'un recours administratif préalable par l'association des copropriétaires équivaldrait à priver la requérante de tout recours effectif contre un permis qui lui fait personnellement grief.

L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

1. Dans son premier moyen, la requérante dénonce une contradiction dans les motifs de l'acte ainsi qu'une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe d'impartialité.

Dans une première branche, elle relève une double contradiction dans la motivation du permis attaqué, entre les différents motifs, d'une part, et entre l'un des motifs et le dispositif, d'autre part.

Elle constate que la réclamation portant sur le mur mitoyen délimitant sa propriété est formulée comme suit : « au niveau du rez-de-chaussée un châssis d'une hauteur de plus ou moins 2m75 a été réalisé; le mur mitoyen doit dès lors être rehaussé de 60 cm avec l'accord de tous les copropriétaires ».

Elle expose qu'en réponse, le collège communal, auteur de l'acte attaqué, estime qu'il « n'est pas nécessaire de rehausser le mur mitoyen pour empêcher les vues droites et obliques ».

Elle en conclut que le collège se contredit en octroyant le permis sous la condition de « rehausser le mur mitoyen de 60 cm ».

Dans une seconde branche, elle estime que l'avis de la CRMSF, auquel se réfère l'acte attaqué et qui prescrit le rehaussement du mur mitoyen de 60 centimètres jusqu'au niveau supérieur des fenêtres du rez-de-chaussée, n'est pas impartial.

Elle relève à cet égard qu'un des membres de la CRMSF, Monsieur Hautecler, est l'associé de Monsieur Dumont, propriétaire de l'Hôtel de Warzée situé de l'autre côté du mur mitoyen en question et qui est le premier concerné par les potentielles vues obliques depuis la propriété de la requérante. Elle affirme, par ailleurs, que les bureaux de ce membre de la CRMSF se situent dans l'immeuble précité, de sorte qu'il a lui-même un intérêt personnel au règlement du litige.

Selon elle, l'avis de la CRMSF ne devait pas être pris en compte ou, à tout le moins, le membre précité de cette commission aurait dû être écarté lors de la réunion à l'issue de laquelle l'avis sur le permis de régularisation litigieux a été donné.

2. En réplique, sur la première branche, la requérante estime que la décision attaquée ne répond pas aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dès lors que :

- d'une part, elle contient une contradiction flagrante entre ses motifs;
- d'autre part, elle renvoie à une série d'avis qui, soit ne sont pas motivés à suffisance de droit, soit ne sont pas reproduits ou annexés.

S'agissant de la contradiction dans les motifs, elle constate que le collège, lorsqu'il expose sa propre position, indépendamment des avis rendus, fait état de l'absence de nécessité de rehausser le mur mitoyen pour empêcher les vues droites ou obliques, pour ensuite déclarer que « le mur mitoyen sera prolongé pour neutraliser les vues droites et obliques des balcons des appartements "Lamouline" et "Darimont" autorisés par le permis initial ». Elle affirme que les motifs de la décision ne permettent pas de comprendre ce qui a justifié ce revirement de position du collège. Elle ajoute que si, en effet, un avis conforme du fonctionnaire délégué a

été émis, le collège communal n'indique pas dans sa décision qu'il s'y rallie et quelles conséquences juridiques et factuelles en découlent.

Selon elle, alors que le fonctionnaire délégué justifie la rehausse du mur mitoyen par des motifs liés à l'aspect esthétique et homogène du mur, le collège communal semble indiquer que le mur doit être rehaussé afin de neutraliser les vues droites et obliques.

Elle souligne en outre que le dispositif de la décision attaquée résulte d'une série d'avis successifs donnés par des autorités distinctes et qui, de surcroît, renvoient les uns aux autres. Ainsi, elle constate que le collège communal se rallie à l'avis conforme du fonctionnaire délégué, qui lui-même se rallie à l'avis de la CRMSF qui lui-même se rallie à l'avis défavorable préparé par la chambre provinciale de Liège en sa séance du 17 octobre 2016. Selon elle, l'avis du fonctionnaire délégué et celui de la CRMSF ne sont pas motivés à suffisance dès lors qu'ils ne permettent pas de comprendre quelles sont les dispositions légales qui imposent la rehausse du mur mitoyen, à savoir est-ce la réglementation en matière de vues ou sont-ce les dispositions en matière d'aspect architectural des biens classés.

Elle affirme encore que l'avis de la chambre provinciale de Liège auquel se rallient la CRMSF, le fonctionnaire délégué ainsi que le collège communal, n'est pas reproduit dans la décision attaquée, en violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée. À son estime, l'avis du fonctionnaire délégué auquel renvoie la décision litigieuse n'est pas motivé de manière pertinente et adéquate dès lors qu'il se réfère à l'avis de la CRMSF qui lui-même renvoie à un avis non reproduit dans le permis attaqué.

S'agissant de la seconde branche, elle reproduit en substance l'argumentation développée dans sa requête.

3. Dans son dernier mémoire, sur la première branche, elle reproche à nouveau le manque de clarté des motifs de la décision attaquée. Elle affirme que son argumentation relative à l'insuffisance de la motivation des avis donnés par le fonctionnaire délégué et la CRMSF, présente dans son mémoire en réplique, ne fait que développer son premier moyen tel qu'exprimé dans sa requête et répondre aux arguments des parties adverses.

V.2. Examen

1. S'agissant de la première branche, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, la contradiction relevée par la requérante résulte d'une lecture partielle de l'acte attaqué.

En effet, dans la décision attaquée, l'autorité communale résume d'abord comme suit la réclamation des propriétaires du bien voisin relative à la rehausse du mur mitoyen :

« 3. au niveau du rez-de-chaussée un châssis d'une hauteur de $\pm 2m75$ a été réalisé; le mur mitoyen doit dès lors être rehaussé de 60 cm avec l'accord de tous les copropriétaires, accord qui ne pourra intervenir que lorsque toutes les conséquences des infractions seront réglées ».

Elle y répond ensuite dans les termes suivants :

« 3. sur les derniers plans modifiés, les châssis du rez-de-chaussée présentent une hauteur de 2m19 (séjour) et de 2m06 (chambre); que dans le permis initial (74456 - 17/07/2008) la hauteur est de 2 m; que la différence de hauteur est de seulement 19 cm et 6 cm; qu'en outre, les châssis implantés parallèlement à la limite de propriété sont placés à plus de 1m90 de distance et que le châssis implanté perpendiculairement à la limite sont placés à plus de 60 cm de distance conformément aux articles 675 et suivants du Code civil; que dès lors, il n'est pas nécessaire de rehausser le mur mitoyen pour empêcher les vues droites ou obliques; que le point de réclamation n'est pas retenu ».

Enfin, elle considère ce qui suit :

« Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur du mur de clôture, le Fonctionnaire délégué se rallie à l'avis de la CRMSE; que son avis est conforme ».

Par conséquent, l'autorité communale impose cette rehausse du mur mitoyen de 60 cm dans son dispositif afin de se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué, par ailleurs intégralement reproduit dans l'acte attaqué, qui estime celle-ci nécessaire afin d'« assurer une meilleure harmonie des murs d'enceinte du site classé ».

Les motifs de l'acte précité ne révèlent aucune contradiction. Le grief n'est pas fondé.

Par ailleurs, les motifs du permis où le collège communal considère, d'une part, qu'« il n'est pas nécessaire de rehausser le mur mitoyen pour empêcher les vues droites ou obliques », et d'autre part, que « le mur mitoyen sera prolongé pour neutraliser les vues droites et obliques des balcons des appartements "Lamouline" et "Darimont" autorisés par le permis initial » ne sont pas contradictoires. En effet, le premier extrait concerne l'impact d'un éventuel rehaussement du mur sur les vues au départ de l'appartement de la requérante, situé au rez-de-chaussée, alors que le second a trait à la prolongation du mur afin de neutraliser les vues aux niveaux « rez+1,5 » (appartement « Darimont ») et « rez+3 » (appartement « Lamouline »).

Pour le surplus, le grief pris de l'absence de motivation suffisante des avis du fonctionnaire délégué et de la CRMSF, formulé pour la première fois dans le mémoire en réplique, est tardif, et partant, irrecevable. Il ne s'agit pas de développements d'une argumentation qui se trouvait même en germe dans la requête initiale. Celle-ci n'invoquait qu'une contradiction dans les motifs pour conclure que la motivation ne répondait pas aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 précitée.

Le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

2. Sur la seconde branche du moyen, le principe général d'impartialité doit être appliqué à tout organe de l'administration active, même s'il ne s'agit que d'un organe consultatif chargé d'éclairer l'autorité compétente par un simple avis ou une proposition de décision.

L'impartialité d'un organe collégial ne peut être mise en cause que si, d'une part, des faits précis qui font planer des soupçons de partialité sur un ou plusieurs membres de ce collège peuvent être légalement constatés et que, d'autre part, il ressort des circonstances que la partialité de ce ou de ces membres a pu influencer l'ensemble du collège.

En l'espèce, selon l'acte d'achat produit par la SPRL Cabinet d'architectes p.HD, Paul Hautecler détient un pourcentage de l'immeuble voisin du projet. C'est également lui qui a introduit une pétition au nom de la SPRL Cabinet d'architectes p.HD durant l'enquête publique organisée du 27 octobre au 5 novembre 2013.

Selon le procès-verbal de la séance du 18 octobre 2016 de la CRMSF, cette personne n'était pas présente à la réunion durant laquelle le projet a été examiné.

La requérante n'apporte par ailleurs aucun élément de nature à établir que le contenu de l'avis collégial donné à l'issue de cette séance a pu être influencé par la seule circonstance que Paul Hautecler est membre de la CRMSF.

Le moyen n'est pas fondé en sa seconde branche.

Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

1. Dans le second moyen, la requérante invoque la violation des articles 675 à 680bis du Code civil et du principe de proportionnalité ainsi qu'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle relève que les châssis de son appartement implantés parallèlement à la limite de propriété sont situés à plus de 190 centimètres du mur mitoyen et que le châssis implanté perpendiculairement est placé à plus de 60 centimètres de la ligne séparative des deux propriétés, de sorte que les dispositions précitées du Code civil n'imposent pas la rehausse du mur mitoyen. Selon elle, en ordonnant cette rehausse qui aboutit à la priver de toute lumière naturelle à l'intérieur de son bien alors qu'aucune disposition légale ne l'exige, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation. Elle estime que cette erreur manifeste découle également de la contradiction dans les motifs de l'acte dénoncée dans le cadre de son premier moyen.

Elle estime au demeurant que l'autorité compétente a manifestement violé le principe de proportionnalité en imposant une telle condition privant son appartement de toute lumière naturelle.

2. En réplique, elle ajoute que, à suivre l'argumentation des parties adverses, la condition de rehausse du mur mitoyen est indispensable au bon aménagement des lieux, et ce, en dehors de tout cadre légal. Ceci équivaut, selon elle, à considérer qu'« assurer l'harmonie des murs de l'enceinte » constitue un intérêt supérieur à son droit de jouir de son bien et à la possibilité pour elle de bénéficier de lumière naturelle dans les principales pièces de vie de son logement.

La requérante rappelle que les conditions qui accompagnent un permis d'urbanisme doivent être conformes au principe de proportionnalité, ce qui n'est pas

le cas, selon elle, en l'espèce dans la mesure où, alors qu'aucune disposition légale n'impose la rehausse du mur mitoyen, la nécessité de cette modification pour assurer le bon aménagement des lieux n'est pas démontrée et ne peut en aucun cas prévaloir sur son droit de jouissance.

3. Dans son dernier mémoire, elle expose que le principe du bon aménagement des lieux relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'administration et que, quand un requérant le demande, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice de ce pouvoir n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. Elle affirme que c'est ce qu'elle demande précisément dans sa requête lorsqu'elle reproche à l'autorité de ne pas avoir examiné l'absence d'impact négatif du rehaussement du mur sur son bien. Elle estime avoir mis ainsi en évidence le manquement de l'autorité à son obligation d'apprécier correctement la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, ce qui, partant, constitue une erreur manifeste d'appréciation dans son chef. Elle ajoute avoir également invoqué une violation du principe de proportionnalité dans la mesure où l'autorité impose une condition sans examiner son impact sur sa propriété et donc sans mettre en balance les intérêts contradictoires en présence.

VI.2. Examen

Ainsi que la requérante le constate, de même que l'auteur de l'acte attaqué, les dispositions du Code civil visées au moyen n'imposent pas la rehausse du mur mitoyen.

Cette condition est imposée par le collège communal, en raison de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué, lequel se range à l'avis émis par la CRMSF.

Les travaux affectent, en effet, notamment le mur mitoyen classé comme site de sorte que le permis devait être délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, après avis de la CRMSF, en application de l'article 109, 2°, du CWATUP, alors applicable.

Cette disposition dispose comme suit :

- « Le permis est délivré conformément à l'article 107, mais de l'avis conforme du fonctionnaire délégué :
[...]
2° lorsqu'il concerne des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 209 ou localisés dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233; dans les cas et selon les modalités arrêtés par le Gouvernement, le permis est délivré sur la base d'un certificat de patrimoine.

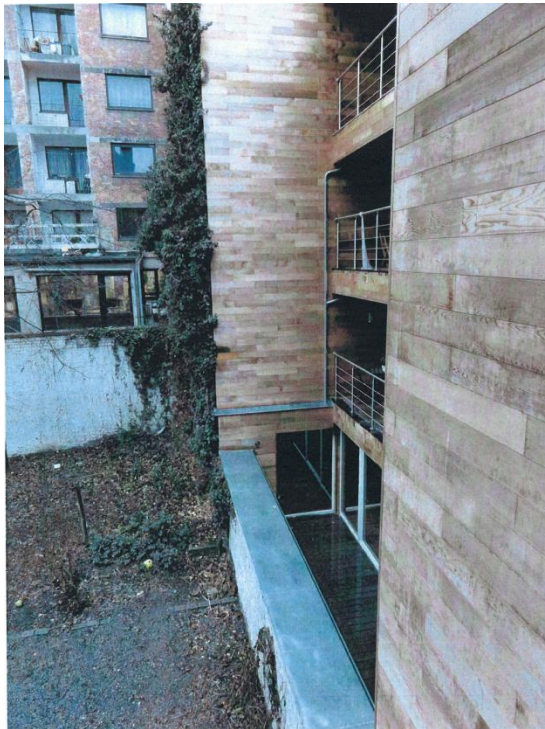
Pour la région de langue française, l'avis de la commission visée à l'article 187, 3°, est sollicité préalablement à l'octroi du permis. A défaut pour ladite commission de s'être prononcée dans les délais fixés par le Gouvernement, l'avis est réputé favorable ».

Tant que le classement d'un bien immobilier n'est pas levé, l'autorité chargée de se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme ayant pour objet d'apporter des changements à un tel bien immobilier doit avoir égard, entre autres, aux objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier. Elle doit notamment vérifier *in concreto* que la réalisation des travaux n'est pas de nature à compromettre effectivement la préservation du site ou du monument classé, c'est-à-dire vérifier que le projet est compatible avec les valeurs qui sont à la base du classement.

L'autorité chargée de la délivrance d'un permis d'urbanisme doit donc dans un tel cas, vérifier que les travaux ne compromettent pas les objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier, en plus de son appréciation de leur conformité au bon aménagement des lieux.

En l'espèce, se référant à l'avis de la CRMSF communiqué le 26 octobre 2016, le fonctionnaire délégué a conditionné la délivrance du permis sollicité au rehaussement du mur mitoyen de 60 centimètres, dans l'objectif « d'assurer une meilleure harmonie des murs de l'enceinte du site classé », tout en soulignant que « ce mur était initialement entièrement construit ».

L'appartement de la requérante est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble objet de la demande de permis. Eu égard à la configuration des lieux telle qu'elle ressort des photographies déposées par les parties, il n'est pas contestable que la rehausse du mur mitoyen de 60 centimètres imposée aura une incidence sur l'ensoleillement dans des pièces de vie de cet appartement (séjour et cuisine). En effet, la hauteur ainsi atteinte occultera toute lumière droite vers les fenêtres de l'appartement.



En revanche, la requérante ne démontre pas que la rehausse du mur aura pour effet de la priver de toute lumière naturelle dès lors que, compte tenu de la distance qui sépare ses fenêtres du mur rehaussé, elle bénéficiera encore de lumière, certes indirecte. Par ailleurs, la « meilleure harmonie des murs de l'enceinte du site classé » visée par le fonctionnaire délégué a pour objet précisément de compenser la hauteur de ses châssis, laquelle dépasse ce qui était autorisé par le permis initial, et partant d'autoriser la régularisation de ceux-ci. La rehausse imposée aboutit en effet à une vue du mur classé semblable à ce que prévoyaient les plans du permis de 2008. Ni l'erreur manifeste d'appréciation, ni la violation du principe de proportionnalité ne sont démontrées.

Le second moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Les deux parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leurs demandes.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des deux parties adverses à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 24 février 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux