

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 249.897 du 24 février 2021

A. 223.408/XIII-8133

En cause : **la société privée à responsabilité limitée (SPRL)
Cabinet d'architectes p.HD,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Antoine et Étienne GRÉGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
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 28 septembre 2017, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Cabinet d'architectes p.HD, demande l'annulation de la décision du collège communal de la ville de Liège du 14 juillet 2017 par laquelle est octroyé un permis d'urbanisme de régularisation à la copropriété ACP KM SUITE relatif à un bien sis place Saint-Jacques, 14 à Liège, cadastré Liège, 3^e division, section A, n^{os} 1369p et 1369n et ayant pour objet la modification d'un permis d'urbanisme relatif à la transformation d'un entrepôt en un immeuble à appartements.

II. Procédure

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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 Louis Vansnick *loco* M^{es} Antoine et Étienne Grégoire, avocats, 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 conforme.

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

Les faits utiles sont exposés dans l'arrêt n° 249.896 prononcé ce jour. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de la contradiction entre les motifs et le dispositif.

La requérante considère que, eu égard aux antécédents de la cause (plusieurs infractions délibérées au permis initial, retrait du premier permis de régularisation octroyé, réticences des propriétaires actuels à se mettre en conformité avec le premier permis), la motivation du permis litigieux doit être d'autant plus rigoureuse.

À son estime, le considérant du permis répondant au point de sa réclamation qui portait sur la rehausse du mur mitoyen séparant la zone de cours et jardins de l'immeuble litigieux et la condition imposée à cet égard dans le dispositif sont contradictoires.

La requérante résume ses griefs quant à ce mur de la manière qui suit :

- il n'est pas permis de porter atteinte à un mur mitoyen sans l'accord du copropriétaire;
- le mur en cause est classé comme site et présente donc une importance certaine en termes de protection du patrimoine et en termes d'aménagement des lieux;
- ce mur est aussi un élément indispensable à la bonne intégration du projet dans l'environnement bâti et au respect du principe du bon aménagement des lieux.

Elle soutient que la problématique de ce mur est globale alors que l'acte attaqué l'aborde de manière fractionnée, d'une part, en excluant une rehausse lorsque le permis envisage la problématique des châssis de l'appartement du rez-de-chaussée donnant sur la zone de cours et jardins de l'immeuble, et d'autre part, en exigeant une rehausse du mur dans son dispositif.

IV.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 ± 2 m75 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 CRMSF; que son avis est conforme ».

Par conséquent, l'autorité communale impose cette rehausse du mur mitoyen de 60 centimètres 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 ».

Ainsi, l'autorité communale a estimé que, s'il n'y avait pas lieu de faire droit à la réclamation de la requérante qui sollicitait la rehausse du mur mitoyen en raison de la hauteur supérieure des châssis afin d'empêcher les vues vers son bien, elle était néanmoins tenue d'imposer cette rehausse afin de se conformer à l'avis du fonctionnaire délégué – intégralement reproduit dans les antécédents du permis – qui estime cette rehausse nécessaire afin de préserver le site classé. Les motifs de l'acte précité ne révèlent aucune contradiction. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la violation des « articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs et de la contradiction entre les motifs et le dispositif, de la violation de l'obligation de motivation renforcée en cas de réclamation émise dans le cadre d'une enquête publique, de la violation des principes de bonne administration et notamment celui du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Selon la requérante, l'avis du service d'incendie, dont le respect est imposé à titre de condition, n'est pas joint à l'acte attaqué, contrairement aux termes de ce dernier.

Elle souligne que la première partie adverse a systématiquement répondu à ses réclamations quant à la conformité du projet par rapport à la réglementation en matière de sécurité et de prévention contre les incendies en renvoyant à l'avis favorable conditionnel de l'intercommunale d'incendie de Liège et environ (IILE), ce qu'elle fait à nouveau dans le permis attaqué en précisant que ce rapport est joint à la décision. Soutenant que ce rapport n'est pas annexé au permis litigieux, la requérante en déduit qu'elle n'a pas pu prendre connaissance de son contenu, de sorte que la réponse à sa réclamation n'est pas adéquatement motivée et que l'obligation de motivation formelle par référence n'est pas respectée.

V.2. Examen

L'obligation de motivation formelle découlant de la loi du 29 juillet 1991 précitée suppose en principe que la motivation soit exprimée dans l'acte lui-même. Il est toutefois admis que la motivation soit faite par référence à un autre document pour autant, soit que la substance du document référé soit rapportée dans l'acte, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié.

En l'espèce, dans sa réclamation du 6 septembre 2016, la requérante a fait notamment valoir ce qui suit concernant le respect des normes en matière d'incendie :

« 6. La régularisation porte sur un bien divisé en plusieurs logements.

Il convient de vérifier que les normes en matière de sécurité et de prévention contre les incendies sont respectées et notamment le règlement communal applicable.

En effet, en principe, les pompiers doivent avoir accès aux occupants de tous les appartements.

Or, les appartements ayant une vue sur la propriété de ma cliente sont inaccessibles et un accès très limité peut être envisagé depuis la Galerie Bouckoms, laquelle est fermée à partir de 18 heures chaque jour, les jours fériés, étant précisé qu'aucun véhicule ne peut emprunter cette galerie ».

L'acte attaqué répond de la manière suivante à ce point de la réclamation de la partie requérante :

« Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

[...]

6. les normes en matière de sécurité et de prévention contre les incendies doivent être respectées et notamment le règlement communal applicable;

[...]

Considérant que :

[...]

6. l'IILE a émis un avis favorable conditionnel sur la demande; que le point de la réclamation n'est pas retenu;

[...]

Le titulaire du permis devra :

[...]

2° respecter les conditions suivantes :

[...]

- respecter les conditions émises par l'IILE dans son rapport dont copie ci-jointe ».

Il ressort du dossier administratif déposé par la première partie adverse que le rapport du 14 octobre 2016 de l'IILE et les rapports des 12 décembre 2014 et 25 janvier 2016 auxquels il renvoie étaient joints à la notification du permis litigieux.

À supposer que tel n'ait pas été le cas en ce qui la concerne, il s'agit d'une irrégularité touchant à la notification d'une décision qui n'est pas de nature à justifier l'annulation de celle-ci.

En tout état de cause, le projet litigieux consiste en une régularisation de certains travaux non conformes au permis initialement délivré, le 17 juillet 2008, permis subordonné, notamment, aux conditions émises par l'IILE dans son avis du 9 avril 2008. Ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours et est maintenant définitif. Le principe de la construction en zone de cours et jardins – qui implique un accès limité au nouvel immeuble pour les véhicules – a été entériné à l'époque par l'autorité communale. Les points sur lesquels une régularisation est sollicitée sont étrangers à la question des accès de l'immeuble. La réclamation formulée par la requérante lors de la dernière enquête publique quant aux difficultés d'accès pour les véhicules de

secours n'est dès lors pas pertinente, de sorte que l'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu d'y répondre et que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen.

Le deuxième moyen n'est ni recevable, ni fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 109 et 185 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), « des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs ou de leur absence, de la violation du principe selon lequel une régularisation ne peut pas être octroyée sous le poids du fait accompli, de la violation du principe général de bonne administration, en ce qu'il contient une obligation de statuer en bonne connaissance de cause et un devoir de minutie, et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

La requérante souligne qu'il résulte de l'arrêté du 7 octobre 1985 classant sa propriété comme monument et site et de l'avis du 23 mai 2008 de la division du patrimoine de la Région wallonne – qui considère que la création d'ouverture dans le mur latéral donnant sur la zone de cours et jardin est inadmissible – que l'ensemble que forment les murets et le jardin notamment constitue un élément d'une valeur culturelle et patrimoniale incontestable.

Elle estime que la régularisation de châssis « horizontaux » aux étages sur la façade latérale bien plus importants que ceux autorisés par le permis de 2008 est insuffisamment motivée au regard des objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier et que le permis ne répond pas à l'avis précité de la division du patrimoine de la Région wallonne.

Elle considère que, puisque le permis de juillet 2008, qui dérogeait déjà à plusieurs normes de nature réglementaire, a été délivré à titre exceptionnel, il est de stricte interprétation, de sorte que tout ce qui s'en écarte doit être apprécié de manière plus sévère. Elle ajoute que l'application de la police du patrimoine devrait aussi être plus stricte compte tenu de l'arrêté de classement et de l'avis de la division du patrimoine. Elle rappelle que, s'agissant d'un permis de régularisation, il ne peut être délivré sous le poids du fait accompli.

Si le permis relève que « la structure végétale réduira les vues vers la propriété voisine », elle est d'avis que cette mesure ne va pas pour autant supprimer

l'impact sur sa propriété et que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas examiné de manière suffisante et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation la compatibilité du projet avec les valeurs justifiant le classement.

En réplique, elle souligne que, bien que des ouvertures aient été autorisées dans le mur par le permis initial, elles ont été agrandies sans autorisation alors que la division du patrimoine s'est interrogée sur les raisons qui permettraient de dévaluer encore davantage le monument et le site. Elle est d'avis que, compte tenu du contexte et de l'historique du dossier, il ne suffit pas d'appréhender formellement la question de l'impact de l'agrandissement des fenêtres sur le monument et le site classés. Elle estime être en droit d'exiger de l'auteur du permis attaqué qu'il s'interroge sur les nécessités techniques, pratiques et autres qui justifient l'agrandissement de fenêtres alors que la seule présence d'ouvertures dans le mur est déjà en soi exceptionnelle, alors que l'acte attaqué n'apporte aucune réponse à cette question.

VI.2. Examen

À titre préliminaire, nonobstant l'avis « favorable sous grosses réserves », donné le 23 mai 2008, par le service des monuments et sites de la Région wallonne, le permis du 17 juillet 2008 a autorisé, selon les plans qui y étaient joints, que le mur mitoyen classé soit réduit, le long du rez-de-chaussée de l'immeuble objet du permis, à une hauteur de 1,80 mètre sur une longueur d'environ 8,15 mètres.

Il n'est par ailleurs pas question, en l'espèce, d'un quelconque agrandissement de « l'ouverture du mur mitoyen » mais de la pose, sur la façade latérale de l'immeuble litigieux – orientée vers le bien de la requérante mais pas construite en mitoyenneté – de fenêtres plus grandes que celles autorisées en 2008.

À cet égard, il n'est ni contesté ni contestable que les châssis des fenêtres des chambres des appartements arrière des 1^{er}, 2^e et 3^e étages, sont plus grands que ceux autorisés par le permis initial.

La question posée par le moyen est de savoir, d'une part, si la régularisation de cette modification est suffisamment motivée par rapport au bien classé de la requérante, au regard des objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier, et, d'autre part, si le permis répond, sur ce point, à l'avis du service des monuments et sites de la Région wallonne.

Le 20 octobre 2016, ce service a émis un avis « favorable sous nettes réserves » sur la demande de régularisation en cause. Cet avis est motivé comme suit :

« [...] »

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 remplissage, 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 brique similaire à la maçonnerie existante.

Une structure servant de support à un développement végétal placée en mitoyenneté est une solution pour diminuer l'impact visuel de ce malencontreux bardage en cèdre de très médiocre qualité et en rupture complète avec l'environnement bâti de la place Saint-Jacques, encore faut-il avoir la garantie que cette végétation soit viable et qu'elle joue le rôle d'écran visuel, ce qui n'est pas évident avec si peu d'informations apportées à son sujet dans la demande de permis. Des précisions s'imposent vu que cet écran sera en bordure du site classé (à soumettre à la section Sites de la Commission).

L'application d'une lasure de teinte grise sur tout le bardage constituera certes une petite amélioration de la situation existante : ce bardage est de bien piètre qualité, certains éléments se détachent et d'autres sont déjà fort détériorés (important état de vieillissement du bois à certains endroits). La peinture aura certes le mérite d'uniformiser l'aspect, atténuera quelque peu, mais sans doute très temporairement hélas (mauvais état du bois et nécessité d'entretien) l'amélioration de l'intégration du bardage dans le contexte bâti ancien immédiat ».

Ainsi, il ne s'oppose pas à la régularisation des châssis des étages, point qu'il n'aborde pas. Tout au plus évoque-t-il la structure végétale placée en mitoyenneté qui diminuera l'impact visuel du bardage en cèdre de la façade latérale et l'application d'une lasure grise sur tout le bardage.

L'auteur du permis d'urbanisme attaqué n'avait dès lors pas à répondre spécifiquement à cet avis en ce qui concerne la régularisation des châssis litigieux.

Au demeurant, la commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF) ne formule pas non plus de remarque spécifique concernant les châssis des étages. Dans son avis du 26 octobre 2016, elle préconise le retrait du bardage placé sur le mur mitoyen, le ragréage de celui-ci en brique, sa rehausse jusqu'au niveau supérieur des fenêtres du rez-de-chaussée et le placement d'un couvre-mur et ajoute ce qui suit :

« [...] »

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. [...] ».

Ainsi, en ce qui concerne les deux niveaux supérieurs, la commission se contente de faire référence à la structure végétalisée qui doit masquer partiellement la façade latérale, se plaignant de l'imprécision des informations données à cet égard dans le projet.

Quant au grief formulé par la requérante dans sa réclamation du 6 septembre 2016, l'autorité communale l'a rencontré dans les termes suivants :

« Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

[...]

4. "Dans le permis initial, des châssis ouvrant 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 $\pm$ 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 "

[...]

Considérant que :

[...]

4. les châssis "horizontaux" des étages du permis initial ont été réalisés en porte fenêtre de 2 m 45 de hauteur; qu'ils sont implantés à plus d'1 m 90 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 la réclamation n'est pas retenu;

[...]

Considérant que la 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 ».

L'auteur de l'acte attaqué a ainsi estimé que les vues resteront acceptables et que la structure végétale atténuera suffisamment le « sentiment de vis-à-vis » entre les deux fonds.

S'agissant de cette « structure végétale » – qui, quoique prévue dans le permis de 2008, n'a pas été mise en œuvre et qui, supprimée dans la demande initiale de permis de régularisation, a été réintroduite à la suite du retrait du permis du 4 avril 2014 – l'autorité a imposé les conditions suivantes :

- « Le titulaire du permis devra :
- 1° respecter les conditions prescrites par le Fonctionnaire délégué reproduit[es] ci-dessus, à savoir :
 - une attention particulière devra être prise en vue d'assurer la viabilité et la pérennité de la structure végétale
 - [...]
 - 2° respecter les conditions suivantes :
 - concevoir et réaliser la structure végétale dans un matériaux adéquat permettant de développer sur l'ensemble de sa structure une végétation à feuille persistante [...] ».

Elle a ainsi examiné la demande précise qui lui était soumise sans se limiter à statuer sous le poids du fait accompli.

La police de la protection du patrimoine requiert que la compatibilité d'un nouveau projet avec les valeurs à la base du classement soit examinée. La motivation du permis attaqué permet de constater que l'autorité a pris en compte la présence à proximité d'un bien classé sous plusieurs angles, notamment en imposant la modification de l'esthétique de la façade et la rehausse du mur mitoyen. La requérante admet d'ailleurs que l'écran végétal en cause constitue une manière de protéger le bâtiment classé et d'atténuer l'impact des fenêtres litigieuses sur son bien. Pour le surplus, aucune des deux instances chargées d'examiner spécifiquement le projet de permis de régularisation au regard de la conservation du patrimoine immobilier n'a mis l'accent sur un problème spécifique relatif à la taille de ces châssis. Quant à la requérante, au-delà des problèmes de vue et d'intimité pris en compte par le permis, elle n'explique pas en quoi la taille des nouvelles fenêtres n'est pas compatible avec les valeurs qui ont justifié le classement de son bien.

Dans ces conditions, la référence à la « structure végétale » et à l'atténuation du « sentiment de vis-à-vis » qu'elle générera suffit à motiver adéquatement la régularisation des châssis litigieux au regard des objectifs spécifiques à la police de la protection du patrimoine immobilier. La partie requérante n'établit pas que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le quatrième moyen est pris de « la violation de la loi du 8 juin 1992 portant approbation de la Convention de sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe et de la violation des articles 3 à 10 de la Convention de Grenade du 3

octobre 1985 pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe, de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, de la violation des articles 1^{er}, 109, 505 et 505/1 du CWATUP, de la violation de l'article 544 du Code civil, lu isolément ou combiné avec l'article 1^{er} du premier protocole de la Convention européenne des droits de l'Homme, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation d'une formalité substantielle ou prescrite à peine de nullité, de la violation du principe selon lequel l'autorité administrative doit statuer en connaissance de cause, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès ou du détournement de pouvoir, de la violation des principes généraux de bonne administration, notamment en ce qu'ils imposent une certaine cohérence dans le chef de l'autorité administrative, de la violation du principe général de droit de proportionnalité, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Dans une première branche, la requérante fait grief à l'autorité de régulariser des actes et travaux qui concernent partiellement un bien classé sans avoir obtenu au préalable un certificat de patrimoine.

Elle relève que le permis litigieux concerne directement le site classé dès lors que le muret au niveau du jardin et le mur latéral en briques sont mitoyens. Elle soutient que « le contexte et la configuration des lieux permettent aussi de considérer que le projet, en ce qu'il implique la création de vues donnant directement sur le site classé (les murets et jardins) et aussi en ce qu'il implique la régularisation de châssis plus grands que ce qui a été autorisé dans le permis de juillet 2008, concerne un site classé ».

Elle se réfère à cet égard à l'avis du 23 mai 2008 du service des monuments et sites de la Région wallonne, lequel considère ce qui suit :

« [...] Les ouvertures dans ce mur telles que proposées sont pour nous tout à fait inadmissibles; elles auront un impact visuel néfaste sur l'immeuble et le site classé; on pourra "plonger" sur la façade arrière classée ainsi que dans le jardin. Certes il est vrai que c'est déjà le cas des ouvertures en façade arrière des immeubles du Boulevard d'Avroy, mais est-ce une raison pour "dévaluer" encore davantage ce très intéressant immeuble classé ? [...] ».

Dans une seconde branche, elle estime que le permis litigieux régularise des infractions qui ont une incidence sur un bien classé et s'écarte en outre du contenu du permis d'urbanisme du 17 juillet 2008 sans justification suffisante.

Elle développe son argumentation dans les termes suivants :

- « Eu égard aux obligations de la Belgique en vertu de la Convention de Grenade du 3 octobre 1985 pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe et compte tenu du contexte et de la configuration spécifique des lieux, la requérante considère que la régularisation d'infractions à un permis d'urbanisme délivré le 17 juillet 2017 sans certificat de patrimoine pose problème.

Il n'est d'abord pas certain que le CWATUP permette la régularisation d'infraction à un permis délivré et définitif lorsque les actes et travaux visés concernent un bien classé, ou à tout le moins sont susceptibles d'avoir une influence directe sur ce bien classé.

En effet, l'article 9 de la Convention de Grenade du 3 octobre 1985 pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe prévoit que "Chaque Partie s'engage, dans le cadre des pouvoirs qui sont les siens, à faire en sorte que les infractions à la législation protégeant le patrimoine architectural fassent l'objet de mesures appropriées et suffisantes de la part de l'autorité compétente. Ces mesures peuvent entraîner, le cas échéant, l'obligation pour les auteurs de démolir un nouvel édifice construit irrégulièrement ou de restituer l'état antérieur du bien protégé".

La requérante fait grief à la législation wallonne de ne pas contenir de dispositif spécifique dans l'hypothèse où des régularisations d'infractions sont envisagées à propos d'un bien classé.

Ensuite, la requérante considère qu'il est discriminatoire de lui imposer un certificat de patrimoine lorsqu'elle doit envisager des actes et travaux sur son bien classé, comme par exemple des actes et travaux qui concerneraient le jardin ou les murets, alors que le propriétaire voisin pourrait bénéficier d'un régime plus favorable et quant à lui être autorisé à régulariser des infractions susceptibles d'avoir un impact sur le bien classé, et par exemple sur le jardin ou les murets classés, sans devoir obtenir un certificat de patrimoine préalable.

Enfin, la requérante considère que l'acte attaqué opère un revirement injustifié par rapport à l'autorisation du 17 [juillet] 2008. À supposer qu'un tel revirement soit permis, la requérante estime que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante au regard des dispositions visées au moyen ».

En réplique, s'agissant de la seconde branche, elle souligne qu'elle ne se contente pas de viser au moyen les dispositions de la Convention de Grenade mais qu'elle invoque également les dispositions de droit interne et de droit international qui protègent le droit de propriété, lues isolément ou combinées avec les articles 10 et 11 de la Constitution.

À cet égard, elle précise ce qui suit :

- « La question qui se pose est donc de savoir si le droit interne, en ce qu'il permet la régularisation d'infractions d'urbanisme qui ont des conséquences directes et indirectes sur un monument et un site classé (la question des incidences n'est pas contestée par les parties adverses) est permise d'une part et d'autre part, à supposer que ce soit le cas, s'il serait conforme aux dispositions visées au moyen de permettre une telle régularisation sans une garantie procédurale qu'est le certificat de patrimoine et qui est applicable dans des circonstances similaires ou comparables, ou alors, à tout le moins, si l'exonération d'un tel certificat de patrimoine en cas de régularisation d'infractions ayant des conséquences directes et indirectes sur un monument et un site classé n'est pas discriminatoire et n'entraînerait pas des effets disproportionnés dans la mesure où le propriétaire du

fonds voisin qui régularise l'infraction dispose d'un régime procédural plus favorable que le propriétaire du monument et site classés qui voudrait quant à lui effectuer des travaux sur son bien ».

Dans son dernier mémoire, elle indique tenir à poser la question des irrégularités épinglées concernant le permis de 2008 en ce que, d'une part, la différence de traitement faite à l'époque entre les monuments et les sites quant à l'exigence d'un certificat de patrimoine constituerait une discrimination et, d'autre part, en ce que le permis de 2008 ne contient aucune motivation au regard de l'atteinte de la démolition d'une partie du mur mitoyen au site classé. Elle estime qu'il est possible de soutenir que l'article 159 de la Constitution permet d'écarter un acte administratif illégal, en ce compris un acte administratif de portée individuelle, ainsi que toutes les conséquences juridiques générées par un tel acte irrégulier, comme l'admet la Cour de cassation. Elle demande donc que soient tirées «toutes les conséquences des irrégularités commises en 2008, lorsqu'il s'est agi de régulariser les premières infractions, en manière telle que c'est bien l'absence de compatibilité du projet avec les valeurs à la base du classement qui est en cause, comme l'a relevé le service des monuments et sites concernant "les ouvertures dans le mur tout à fait inadmissibles et l'impact néfaste sur l'immeuble et le site classé"».

VII.2. Examen

Sur la première branche

Les articles 505 et 505/1 du CWATUP, alors applicable, disposent comme suit :

- « Article 505 : Pour l'application du présent chapitre, on entend par :
- 1° administration : Le Département du patrimoine de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie.
 - 2° comité : le comité d'accompagnement dont la composition et les missions sont arrêtées aux articles 506 et suivants.

Article 505/1 : Est précédée par l'obtention d'un certificat de patrimoine, toute demande de permis d'urbanisme, de permis d'urbanisme de constructions groupées ou de permis d'urbanisation relative à :

- 1° à un monument inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou soumis provisoirement aux effets du classement en vertu de l'article 208;
- 2° à un bien figurant sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel ».

Ainsi, s'agissant des biens classés, l'article 505/1 précité n'impose de joindre un certificat de patrimoine qu'aux demandes de permis relatives à un monument.

En l'espèce, les travaux portent notamment sur le mur mitoyen entre l'immeuble litigieux et la propriété de la requérante et sont donc relatifs à un site, non à un monument, de sorte que la disposition précitée n'est pas applicable.

La première branche du moyen manque en droit.

Sur la seconde branche

On relèvera tout d'abord que si la seconde branche est prise notamment « de la violation des articles 3 à 10 de la Convention de Grenade du 3 octobre 1985 pour la sauvegarde du patrimoine architectural de l'Europe », la requérante n'indique pas dans le cadre des développements de son moyen, en quoi les articles 3 à 8, et 10, de la Convention précitée sont violés en l'espèce. La seule disposition dont elle se prévaut expressément est l'article 9 de cette Convention.

Cet article 9 est rédigé comme suit :

« Chaque Partie s'engage, dans le cadre des pouvoirs qui sont les siens, à faire en sorte que les infractions à la législation protégeant le patrimoine architectural fassent l'objet de mesures appropriées et suffisantes de la part de l'autorité compétente. Ces mesures peuvent entraîner, le cas échéant, l'obligation pour les auteurs de démolir un nouvel édifice construit irrégulièrement ou de restituer l'état antérieur du bien protégé ».

Il n'impose aux États signataires que des obligations dépourvues de la précision requise pour que cet article soit directement applicable.

Le moyen est dès lors irrecevable en ce qu'il est pris directement de la violation de la Convention de Grenade précitée.

Pour le surplus, les dispositions du CWATUP, alors applicable, n'interdisent pas la régularisation d'infractions à un permis définitif « lorsque les actes et travaux visés concernent un bien classé, ou à tout le moins sont susceptibles d'avoir une influence directe sur ce bien classé ». Une telle régularisation est donc possible pour peu que l'autorité ne statue pas sous le poids du fait accompli et qu'elle examine le projet concret qui lui est soumis non seulement sous l'angle urbanistique mais également en vérifiant qu'il n'est pas porté atteinte aux valeurs ayant justifié le classement.

Dans le cas d'espèce, il a été constaté à l'occasion de l'examen du troisième moyen qu'il n'est pas établi que le permis attaqué porte atteinte au site classé. La régularisation critiquée ne porte pas sur l'ouverture pratiquée dans le mur mitoyen faisant partie du site classé, en sa partie centrale. Selon la dernière notice

d'évaluation des incidences déposée le 29 janvier 2016, il est question de « modification d'un mur mitoyen, enlèvement d'un bardage sur la propriété voisine, remplacement par un parement en brique » qui concernent les parties gauche et droite du mur mitoyen classé qui n'ont pas été « abaissées » et qui sont situées de part et d'autre de l'ouverture pratiquée en 2008. Pour rappel, cette démolition partielle du muret mitoyen résulte du permis délivré en 2008, devenu définitif à défaut d'avoir fait l'objet d'un recours dans les délais, lequel était déjà lui-même un permis de régularisation.

Par ailleurs, la régularisation critiquée ne porte pas sur l'ouverture pratiquée dans ce mur mitoyen, de sorte qu'aucun certificat de patrimoine n'aurait été requis même si le mur avait été classé comme monument.

En outre, la discrimination est d'autant moins établie que le fait qu'un certificat de patrimoine n'est pas requis pour un site classé vaut indistinctement pour le propriétaire et pour le voisin.

Enfin, on n'aperçoit pas en quoi l'autorité communale a opéré un revirement d'attitude par rapport à l'autorisation de 2008. Elle s'est en effet limitée à statuer sur une demande de permis différente sur certains points de ce qu'elle avait autorisé initialement, sans pour autant se départir de sa précédente appréciation.

La seconde branche n'est pas fondée.

Le quatrième moyen n'est fondé dans aucune de ses branches.

VIII. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros chacune. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

**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