CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 100.683 du 8 novembre 2001

A. 69.940/XIII-2044

En cause : 1. **DORTU** Olivier,

2. **DORTU** Christian,

ayant élu domicile chez
Me Gaëtane FOXHAL, avocat,
avenue Blonden 13
4000 Liège,

contre :

la Ville de Liège.

Partie intervenante :

HABRAN Georges,

ayant élu domicile chez
Me Valérie GILLET, avocat,
rue Duvivier 28
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 juillet 1996 par Olivier DORTU et Christian DORTU qui demandent l'annulation de la décision du 14 mars 1996 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège délivrant à Georges HABRAN un permis de bâtir un immeuble rue Louis Fraigneux n^os^ 17 à 21 à Liège;

Vu l'arrêt n° 62.460 du 9 octobre 1996 accueillant la demande en intervention introduite par Georges HABRAN dans les procédures en suspension et en annulation et rejetant la demande de suspension;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 février 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 11 septembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. FOXHAL, avocat, comparaissant pour les requérants, Me F. LAPOTRE, loco Me P. FRANCOIS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me V. GILLET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur adjoint;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Georges HABRAN est propriétaire d'un immeuble en ruine sis à Liège, rue Louis Fraigneux, n^os^ 17 à 21, sur un terrain cadastré section D 4Y. La construction d'origine était conçue en forme de "L" le long de la rue Louis Fraigneux et de la parcelle contiguë située au n^o^ 23 de cette même rue, de manière à former une cour intérieure. Le bâtiment d'origine, à front de la rue Louis Fraigneux, devait n'avoir qu'une profondeur assez réduite (3,95 mètres selon le mesurage établi par Georges HABRAN). Le fond de la parcelle comportait également un bâtiment de forme carrée adossé aux anciens remparts.

Le délabrement de cette construction est tel qu'il ne subsiste plus qu'une partie de la façade avant, recouverte de panneaux, et un mur dont il semble qu'il constituait la façade arrière du bâtiment, donnant sur la cour intérieure.

Le bien est compris dans le périmètre de protection de la ville de Liège approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986 et n'est pas couvert par un plan particulier d'aménagement.

Au plan de secteur de Liège, le bien est situé en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique.

Olivier et Christian DORTU sont propriétaires, le premier de la maison contiguë sise au n° 15 de la rue Louis Fraigneux, et le second, des maisons sises aux n°s 11 et 13 de la même rue. La maison sise au n° 13 est enclavée et, ensemble, ces trois maisons forment une petite cour intérieure. Etant donné la légère déclivité de la rue Louis Fraigneux, ces maisons sont situées en aval par rapport à la parcelle litigieuse. Elles sont orientées au sud-ouest par rapport à la construction projetée.

A cet endroit de la rue Louis Fraigneux, l'arrière des parcelles est bordé par les anciens remparts de Liège.

2. Le 30 novembre 1995, Georges HABRAN introduit une demande de permis de bâtir en vue de construire, à cet endroit, un immeuble à appartements de trois étages dont un mansardé. Le rez-de-chaussée comprend un studio et un garage pour trois voitures.

A la demande de permis sont annexés une série de quatre photos numérotées avec indication des endroits de prise de vue sur le plan d'implantation, une notice d'évaluation préalable des incidences et les vues en plan, et les plans de situation, d'implantation, d'élévation et en coupe.

Les plans d'élévation et en coupe ainsi que les profils de mitoyenneté ont été modifiés, en ce qui concerne l'inclinaison des toitures (qui passe de 15° à 25°), le 8 février 1996. Au vu du plan rectifié de la façade avant, la hauteur sous corniche du bâtiment projeté s'aligne parfaitement sur celle de l'immeuble sis au n° 23 de la rue, et dépasse de 1,25 mètre celle de l'immeuble du premier requérant. Sur le vu du plan rectifié des profils de mitoyenneté, la hauteur au faîte du bâtiment projeté dépasse celle de la maison sise au n° 23, de 2,5 mètres, et celle de la maison du premier requérant, de 4,8 mètres. Sur le vu du profil des mitoyennetés établi le 30 juillet 1996, et versé dans le dossier de la partie adverse, cette différence pourrait être ramenée à 4,15 mètres.

La profondeur du bâtiment projeté, entre les façades avant et arrière, s'élève à environ 13 mètres.

Les plans prévoient la construction d'une terrasse au premier étage de l'arrière du bâtiment. Cette terrasse recouvre le local de chaufferie et le fond des garages, et se prolonge au-delà jusqu'à la limite de la parcelle. La superficie de cette terrasse s'élève, d'après les plans, à environ 40 mètres carrés.

La notice contient, entre autres, les indications suivantes :

- en ce qui concerne le site :

  "Friches"

- en ce qui concerne l'évaluation et la justification :

  - "Transformation et reconditionnement d'un chancre urbain en immeuble résidentiel dans le respect des gabarits voisins (hauteur sous corniche, pente de toiture) ainsi que des matériaux (type, format, teinte)";

  - "Immeuble résidentiel (appartement, studio) dans quartier résidentiel".

3. Le 29 février 1996, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable motivé comme suit :

" EMET L'AVIS SUIVANT : FAVORABLE

Sur base du plan modifié en matière de toiture (25º) et de matériau de parement (briques rouge-brun), plan immatriculé en mon service en date du 12 février 1996, le projet en question est admissible compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

1º La parcelle en cause est reprise en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26.11.1987 et dans le périmètre du centre ancien protégé.

2º Les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 170 du CWATUP, sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant, tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique.

3º En fonction des renseignements en ma possession, et notamment des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats.

4º Les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées".

4. Le 14 mars 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège délivre le permis demandé en se référant expressément à l'avis conforme du fonctionnaire délégué y annexé. Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Par une citation du 5 juillet 1996 devant le président du tribunal de première instance de Liège siégeant en référé, les requérants ont sollicité l'arrêt des travaux. Cette demande a été rejetée par une ordonnance du 30 juillet 1996;

Considérant que, par un courrier ordinaire reçu le 24 décembre 1996, la partie intervenante a fait parvenir une pièce intitulée "Remarques personnelles sur la requête en annulation adressée au Conseil d'Etat", accompagnée d'annexes; que ce document n'est pas signé et ne peut dès lors être considéré comme valant mémoire en intervention;

Considérant que la partie adverse se pose la question de la recevabilité du recours ratione temporis; qu'elle soutient que les requérants n'ont pu ignorer l'existence des travaux "puisqu'ils ont interrogé les services de la ville de Liège par lettre de leur conseil du 18 juin 1996"; qu'elle estime qu'"eu égard aux circonstances de la cause il incombe (...) aux requérants de démontrer que le recours en annulation n'a pas été introduit tardivement";

Considérant que les requérants font valoir qu'ils "n'ont eu connaissance de l'acte dont l'annulation est postulée que par l'envoi qui en a été fait à leur conseil par la ville de Liège, envoi daté du 27 juin 1996 mais qui n'a été adressé à leur conseil que le 8 juillet 1996, reçu par celui-ci le 9 juillet 1996"; qu'ils produisent en outre quatre attestations de voisins tendant à établir qu'aucun avis n'a été affiché sur le terrain avant l'ouverture du chantier conformément à l'article 51, § 4, de l'ancien Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils précisent qu'ils ne résident pas sur place et qu'ils "se sont enquis, auprès de la partie adverse, dès qu'ils ont eu connaissance du début des travaux, de l'existence d'un permis de bâtir et de la possibilité de prendre connaissance de celui-ci ainsi que des plans y annexés";

Considérant que, hormis le cas dans lequel il y a lieu à notification du permis, le délai de recours en annulation d'un permis de bâtir commence à courir au moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance suffisante; que c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis qu'il appartient de prouver que le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué et qu'il a pu avoir connaissance de son contenu plus de soixante jours avant le dépôt de son recours;

Considérant qu'en l'espèce, dans la lettre adressée le 18 juin 1996 à l'administration communale de Liège, le conseil des requérants se contente de demander d'"adresser d'urgence la copie du permis de bâtir qui a dû être accordé" à Georges HABRAN concernant les immeubles contigus à ceux des requérants; qu'il ne ressort pas de cette lettre que les requérants ont dû avoir connaissance de l'existence de l'acte attaqué à une date antérieure au 18 juin 1996, en sorte qu'il pourrait leur être reproché un manque de diligence pour prendre connaissance de son contenu; que la partie adverse n'apporte aucune donnée précise, comme la date du début des travaux et de l'affichage éventuel, qui serait de nature à démontrer que les requérants auraient manqué à la diligence nécessaire pour prendre connaissance du contenu de l'acte dès qu'ils en ont appris l'existence; qu'aucun élément du dossier ne permet non plus d'accréditer cette thèse; qu'ainsi, dans leur citation en référé du 5 juillet 1996 devant le président du tribunal de première instance de Liège, les requérants précisent que les travaux n'auraient commencé que depuis quelques jours; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la partie adverse soulève une deuxième exception d'irrecevabilité, tenant à l'absence d'intérêt légitime au recours; qu'elle soutient que cet intérêt est illégitime dès lors que les requérants ont aménagé leurs immeubles en chambres d'étudiant en lieu et place des habitations unifamiliales et commerce d'origine, sans avoir obtenu préalablement le permis de bâtir exigé par l'article 192, 6°, de l'ancien CWATUP; qu'elle soutient également qu'"il n'est nullement établi que le grief déduit de l'altération de la vue et de la clarté dont bénéficieraient les requérants serait à ce point important (que ceux-ci) justifieraient d'un intérêt suffisant à l'annulation du permis de bâtir"; qu'elle invoque enfin l'autorité relative de chose jugée qui s'attache au dispositif de l'ordonnance prononcée le 30 juillet 1996 par le président du tribunal de première instance de Liège et aux motifs qui en sont le soutènement nécessaire;

Considérant que le premier requérant est propriétaire de la maison jouxtant la parcelle litigieuse; que le second requérant est propriétaire des deux maisons situées dans le prolongement de celle du premier requérant; qu'à ce titre, ils sont recevables à demander l'annulation d'un permis de bâtir sur la parcelle litigieuse;

Considérant que l'intérêt des requérants ne pourrait être rendu illégitime par le fait qu'ils auraient réaménagé leurs immeubles en chambres d'étudiant sans permis de bâtir préalable; qu'en effet, l'intérêt à obtenir l'annulation d'un permis de bâtir doit s'apprécier sur la base de la situation de fait, et, en l'espèce, comme le relèvent les requérants, la situation aurait été la même pour eux s'ils avaient conservé à leurs biens une vocation d'habitations unifamiliales;

Considérant qu'enfin, sans qu'il soit besoin d'examiner si les conditions de l'autorité de chose jugée sont réunies dans le cas d'espèce, il suffit de rappeler que l'autorité relative de chose jugée qui s'attache à une ordonnance de référé est provisoire, et, par sa nature, ne lie jamais une juridiction saisie du fond du litige; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986 et des articles 309 à 322 de l'ancien CWATUP,
en ce que le projet concerné par le permis de bâtir attaqué présente un volume, une hauteur et une pente de toitures différents de ceux des habitations voisines, en particulier des immeubles des requérants, et différents également de ceux de l'immeuble que ce projet est censé remplacer,
alors que tant les immeubles des requérants que les parcelles auxquelles s'applique le permis de bâtir attaqué se trouvent dans le périmètre de protection de la ville de Liège, au sens de l'article 309 de l'ancien CWATUP, tel que ce périmètre a été défini par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986;
que les requérants précisent que la toiture projetée est nettement plus haute et n'est pas parallèle à celles de leurs immeubles, et reprochent également à l'acte attaqué de ne pas être conforme à l'obligation d'établir des toitures en pente continue sauf dérogation motivée de la part du collège des bourgmestre et échevins, dérogation inexistante en l'espèce; qu'en réplique, les requérants font valoir que "s'il est exact, d'autre part, que la corniche du projet est alignée sur celle de l'immeuble situé en amont, elle est par contre nettement plus haute que celles des immeubles des requérants", et qu'"un véritable équilibre aurait exigé que, compte tenu de la légère pente de la rue, la hauteur de cette corniche prenne place entre celles des immeubles amont et aval"; qu'ils ajoutent que l'emplacement matériel de la corniche n'est qu'un leurre dès lors que le projet prévoit une toiture à la Mansard, qu'une telle toiture est par essence discontinue et qu'aucune des maisons de la rue ne comporte ce type de toiture;

Considérant que la partie adverse répond que la corniche de la construction projetée est alignée et est en équilibre avec celle de l'immeuble situé au n° 21 (lire 23), et que, comme la voirie est en pente, il n'est pas possible d'aligner également le projet sur la corniche de l'immeuble situé au numéro 17 (lire 15); qu'elle ajoute qu'"il est exact que la pente de la toiture envisagée par le projet litigieux n'est pas parallèle à celle des habitations contiguës, à savoir les nos 17 et 21 (lire 15 et 23) de la rue Louis Fraigneux", mais que l'architecture choisie "est une toiture «à la mansarde», soit un type de toitures propres aux constructions traditionnelles locales"; qu'elle estime qu'"aucune dérogation

ne devait être accordée pour une telle construction puisque la toiture est d'un type traditionnel local et que la corniche est en équilibre avec celle du n° 21 (lire 23)";

Considérant que les articles 309, 311 et 312 de l'ancien CWATUP disposent comme suit :

" Article 309 - En l'absence de plan particulier d'aménagement, le présent chapitre s'applique aux zones protégées en matière d'urbanisme dont le périmètre, approuvé par l'Exécutif, après avis des conseils communaux intéressés, est délimité conformément aux annexes 1 à 22.

(...)

Article 311 - Façades

Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

(...)

b) Hauteur des façades.

Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines.

(...).

Article 312 - Toitures.

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

a) Pentes.

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

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

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

(...)";

Considérant que ces dispositions sont applicables en l’espèce, la parcelle litigieuse, comme celles des requérants, étant comprise dans le périmètre de protection

de la ville de Liège approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1986 et n'étant pas couverte par un plan particulier d'aménagement;

Considérant que le permis de bâtir attaqué autorise une toiture dont le versant en façade avant comprend deux inclinaisons, soit un comble brisé ou à la Mansard; qu'une des pentes de la toiture est donc bien discontinue; que ni le dossier administratif ni l'acte attaqué ne révèlent l'existence d'une décision prise par le collège des bourgmestre et échevins d'accorder, au demandeur du permis, une dérogation à l'obligation de n'établir que des toitures en pente continue;

Considérant que l'argumentation de la partie adverse selon laquelle aucune dérogation ne devait être accordée dès lors que la toiture est d'un type traditionnel local et que la corniche est en équilibre avec celle du n° 23, n'est pas conforme avec le texte même de l'article 312, a), de l'ancien CWATUP qui ne contient pas une telle restriction; que, s'il est vrai que la première phrase de l'article 312 prévoit que la toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales, cette règle n'a pas pour effet de déroger à l'obligation prescrite par le point a), alinéa 1er, du même article, mais doit plutôt être comprise comme étant un objectif qui s'impose à l'autorité, notamment lorsqu'elle décide d'accorder une dérogation à cette obligation; que le même raisonnement peut être tenu à propos de l'article 311, b) : cette disposition impose notamment que les hauteurs sous corniches et faîtes soient en équilibre par rapport aux constructions voisines mais ne déroge pas, par elle-même, à l'obligation de n'établir que des toitures en pente continue; que la partie adverse tente en réalité de justifier la dérogation par une motivation donnée a posteriori, alors que l'article 312, a), impose que la dérogation soit formellement motivée;

Considérant qu'il s'ensuit que l'autorité n'a pas examiné les circonstances particulières de l'espèce qui justifieraient une dérogation à la règle précitée; que l'acte attaqué viole dès lors l'article 312, a), de l'ancien CWATUP; que le moyen est par conséquent fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulée la décision du 14 mars 1996 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège délivrant à Georges HABRAN un permis de bâtir un immeuble rue Louis Fraigneux nos 17 à 21 à Liège.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 11.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 8.000 francs et à charge de l'intervenant à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le huit novembre deux mille un par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^me^	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M^me^	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.