

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 104.301 du 4 mars 2002

A.113.054/XIII-2462

En cause : 1. **LEMAIRE** Jean-Marie,
 2. **GUISSART** Renaud,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Michel FRANCHIMONT et
 Jean-Dominique FRANCHIMONT, avocats,
 rue Beeckman 25
 4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Liège**,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre FRANCOIS, avocat,
 rue du Château Massart 88
 4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
CONGREGATION DES FILLES
DE LA CROIX**,
 ayant élu domicile chez
 Me Vincent THIRY, avocat,
 Mont Saint-Martin 37
 4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 20 novembre 2001 par Jean-Marie LEMAIRE et Renaud GUISSART, tendant à la suspension de l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège le 20 septembre 2001 à l'association sans but lucratif CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX autorisant des travaux d'aménagement d'une ferme et de ses dépendances en logements, sur un bien cadastré section C, n° 160w, sis rue Hors-Château, 49, à (4000) Liège,
- et pour autant que de besoin, de l'avis conforme du fonctionnaire délégué donné le 6 septembre 2001, sur la demande de permis;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 12 décembre 2001 par laquelle l'association sans but lucratif CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu le dossier administratif de la seconde partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2002 fixant l'affaire à l'audience du 22 janvier 2002 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jean-Dominique FRANCHIMONT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Frédéric LAPOTRE, loco Me Pierre FRANCOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Marc JOASSART, loco Me Pierre LAMBERT, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Vincent THIRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. L'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX est propriétaire d'une ancienne ferme située à Liège, au pied des coteaux de la Citadelle. Ce bâtiment fait partie d'une vaste propriété comprenant notamment un couvent et une école maternelle dont les accès sont communs.

Le bâtiment litigieux forme un angle dont les façades intérieures (côté jardin) donnent sur la propriété de l'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX, et dont les façades extérieures donnent directement, l'une sur un terrain appartenant à l'A.S.B.L. EVECHE DE LIEGE cadastré section C, n° 229d (façade Saint-Barthélémy ou Sud-Ouest), l'autre sur le fond des impasses de la Couronne et de l'Ange qui se rejoignent en une petite place rectangulaire du côté du bâtiment litigieux et débouchent, de l'autre côté, sur la rue Hors-Château.

Il n'existe actuellement aucun accès au bâtiment litigieux par les deux impasses.

Au plan de secteur de Liège, le bien est situé en zone d'habitat et en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Il est par ailleurs compris dans un périmètre de protection de la ville de Liège. Enfin, le bien jouxte le site classé des coteaux de la ville de Liège.

2. Jean-Marie LEMAIRE est propriétaire de plusieurs biens à l'intérieur de ces impasses, notamment, sa maison d'habitation (cadastrée section C, n° 165b) située au fond de l'impasse de l'Ange et mitoyenne de l'immeuble litigieux, ainsi qu'un terrain (cadastré section C, n° 177b) qui a comporté une maison mitoyenne de l'immeuble litigieux, actuellement détruite, et qui fait actuellement partie de la place située au fond des deux impasses.

Jean-Marie LEMAIRE serait resté propriétaire en mitoyenneté d'une partie de la façade (côté impasses) du bâtiment litigieux. Cette même façade a été renforcée par des travaux de consolidation effectués sur le terrain de Jean-Marie LEMAIRE (cadastré section C, n° 177b) en 1987, à frais partagés entre ce dernier et l'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX.

Renaud GUISSART habite une maison située impasse de l'Ange, à une distance, selon la demanderesse en intervention, de 40 mètres du projet litigieux.

3. L'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX envisage de transformer son ancienne ferme en logements destinés à accueillir des personnes étrangères à la congrégation, ce qui implique, selon elle, l'aménagement d'une entrée séparée de celles du couvent et de l'école maternelle.

Une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès du service de l'urbanisme de la ville de Liège qui délivre un accusé de réception le 7 mars 2001.

La demande de permis en décrit l'objet comme suit : "aménager une ferme en logements". Elle est accompagnée notamment de trois photos, d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et de plans.

Le projet consiste en l'aménagement des trois niveaux habitables en un ensemble comprenant notamment plusieurs chambres et appartements, une chapelle, une sacristie, des parloirs, et salles de réunion et lecture. Est également prévue, la construction d'une tour de 1,80 mètre de profondeur sur 2,10 mètres de large et 16 mètres de hauteur, accolée à la façade côté Saint-Barthélémy, presque à l'angle formé par la façade côté impasses, sur toute la hauteur du bâtiment existant. Cette tour permettra, d'une part, l'installation d'un ascenseur qui donnera accès aux trois étages habitables et, d'autre part, l'entrée dans le bâtiment via un sas conçu au niveau des caves du bâtiment et donnant sur le fond de l'impasse de la couronne. Compte tenu de la forte dénivellation existant entre le terrain du côté de la façade Saint-Barthélémy et le niveau des impasses (soit d'après les plans, 4,20 mètres), la tour devrait être construite en partie sous terre.

Le projet prévoit également le percement de fenêtres, notamment dans les façades côté Saint-Barthélémy et côté impasses.

4. Dans une note adressée le 21 mars 2001 à la Division du patrimoine de la direction de Liège de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), le fonctionnaire délégué émet les observations suivantes :

" La façade sud-ouest (actuellement couverte d'un bardage) ne répond à aucun rythme. Le volume de l'ascenseur n'est pas intégré (point de vue) toiture (Ne faudrait-il pas retrouver un volume plus simple à toiture plate?). Dommage de retrouver un bardage sur un «cache» de la structure existante avec un chenal... Le volume d'entrée, façade sud-est, vers l'ascenseur n'est pas «formidable» (rem. l'environnement n'est pas génial!). Les baies de cette façade (SE) sont valables .

Façade coté jardin est améliorée. Les baies créées reprennent les linteaux cintrés des baies de l'aile perpendiculaire. La baie modifiée au dessus du porche (création d'une allège) ne gêne pas. Au rez de cette façade, l'allège supprimée ne gêne pas non plus (sauf le fait que cette nouvelle maç. se remarquera ((différence) de matériaux (même) si similaire)".

5. La Division du patrimoine de la direction de Liège de la D.G.A.T.L.P. répond au fonctionnaire délégué dans une note du 30 mars 2001, en ces termes :

- " Le volume abritant l'ascenseur n'est pas intégré du tout aux bâtiments existants. L'aménagement de baies dans le grand mur aveugle côté collège est proposé sans rythme ni harmonie.
Ces 2 aspects du projet devraient être revus.
Pas d'opposition pour le reste.
→ Favorable avec réserves ou défavorable".

6. Le 10 mai 2001, la demande est transmise pour avis au fonctionnaire délégué par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège, accompagnée de l'avis favorable de ce dernier rédigé comme suit :

- " Ces travaux étant de nature à s'intégrer au bâti environnant, nous émettons un avis favorable sur ce dossier.

Il conviendra toutefois de respecter les conditions suivantes :

- Respecter les conditions émises par l'I.I.L.E., le S.S.S.P., et ACCESS+ dans leurs rapports dont copies ci-jointes.
- Ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre.
- Toute modification ou rebouchage de baies existantes sera effectué avec des briques identiques aux existantes".

7. Le 15 mai 2001, la Chambre provinciale des monuments sites et fouilles adresse au fonctionnaire délégué un avis favorable avec réserves rédigé comme suit :

- " La CPMSF partage les constats déjà émis par la DGATLP et insiste sur la nécessité d'une unification de cet ensemble. Dans ce cadre, le volume d'ascenseur tel que présenté n'est pas accepté. Il devra être intégré dans l'angle du volume, avec un dépassement minimum".

8. Le 30 mai 2001, la Division des monuments, sites et fouilles de la D.G.A.T.L.P. informe le fonctionnaire délégué que rien ne s'oppose à la réalisation des travaux, mais qu'"en raison du potentiel archéologique de l'endroit et du type de travaux (ascenseur), il est nécessaire que le service de l'archéologie assure le suivi des travaux de terrassement et d'excavation". Il lui demande dès lors qu'une clause archéologique soit insérée dans le permis en vue d'être prévenue du début des travaux pour lui permettre d'être présente sur le site.

9. Le 6 juin 2001, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

" Les actes et travaux compromettent la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes :
Considérant l'amélioration apportée à la façade côté jardin, il apparaît néanmoins différents éléments qui portent préjudice au bon aménagement des lieux.
D'une part, la façade sud-ouest ne répond à aucun rythme, ni aucune harmonie.
D'autre part, le volume consacré à l'ascenseur n'est absolument pas intégré au bâtiment auquel il s'accroche. Cet élément devrait, dans le meilleur des cas être inclus à l'intérieur du bâtiment, et à défaut (pour cause technique éventuelle), il devrait être intégré dans l'angle du volume, avec un dépassement minimum.
Pour ces raisons, je ne peux qu'émettre un avis défavorable.
Cependant, mon avis pourrait être revu favorablement si les remarques émises étaient rencontrées".

10. Par un courrier du 13 juin 2001, l'architecte auteur du projet invite le collège des bourgmestre et échevins à "mettre provisoirement ce dossier en suspens; le temps (qu'il) puisse rencontrer le fonctionnaire délégué".

11. A une date non précisée, un plan modifié portant le numéro 6 est transmis par l'architecte susdit au fonctionnaire délégué. Les modifications suivantes y sont relevées :

- sur la façade Saint-Barthélémy, déplacement d'une fenêtre du niveau 5;
- agrandissement du volume de la tour dont les dimensions sont portées à 4 mètres de large et 2,15 mètres de profondeur;
- remplacement de la toiture en pente de la tour par une plate-forme, en sorte que la hauteur de la tour est ramenée à 14,50 mètres.

Aucun autre nouveau plan n'est transmis à la Région wallonne.

12. Dans une note adressée le 9 juillet 2001 à la Division du patrimoine de la direction de Liège de la D.G.A.T.L.P., le fonctionnaire délégué émet les observations suivantes :

" La cage d'ascenseur augmente de volume (cause technique et financière).
La toiture est mieux intégrée (par rapport) au volume principal.
La façade latérale est un peu mieux étudiée (point de vue) percement".

13. La Division du patrimoine de la direction de Liège de la D.G.A.T.L.P. répond au fonctionnaire délégué dans une note du 11 juillet 2001, en ces termes :

" Le projet a été revu en tenant compte des remarques émises lors d'une réunion avec L.L., l'auteur du projet et le demandeur.
→ pas d'opposition".

14. Le 11 juillet 2001, la Chambre provinciale des monuments, sites et fouilles adresse au fonctionnaire délégué un avis favorable émis sous la condition que le demandeur "programm(e) la plantation de plantes grimpantes, lierre et vigne vierge, destinées à couvrir l'ensemble de sa façade Côté Saint-Barthélémy".

15. Par un courrier du 19 juillet 2001, le fonctionnaire délégué informe l'architecte qu'il "ne peut émettre un nouvel avis que sur proposition d'un avis du collège conformément à l'article 108" et que "la nouvelle proposition doit donc faire l'objet d'un nouveau rapport du collège".

16. Un nouveau récépissé est délivré au demandeur du permis par le service de l'urbanisme de la ville de Liège le 25 juillet 2001. Ce document mentionne que "cet avis annule et remplace celui établi le 27/2/2001".

17. Le 17 août 2001, le collège des bourgmestre et échevins confirme son avis favorable du 10 mai 2001.

18. Le 6 septembre 2001, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande motivé comme suit :

" (...)

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales,

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 12.03.2001;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 24.08.2001;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural, sous réserve des conditions suivantes :

Le demandeur devra programmer la plantation de plantes grimpantes, lierre et vigne vierge, destinées à couvrir l'ensemble de sa façade côté St Barthélemy.

De plus, les conditions émises dans le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 10.05.2001 seront respectées, à savoir : (...)"

Il s'agit du second acte attaqué.

19. Le 20 septembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé. Cette décision qui constitue le premier acte attaqué, n'est pas autrement motivée que par la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que, par requête introduite le 12 décembre 2001, l'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le second requérant, Renaud GUISSART, expose qu'il est un habitant de l'impasse de l'Ange et qu'"il fédère en outre les nombreuses inquiétudes des habitants des Impasses de l'Ange et de la Couronne à Liège" dont il produit la liste;

Considérant que la seconde partie adverse et l'intervenante contestent l'intérêt à agir du second requérant; qu'ils exposent que celui-ci, qui est propriétaire d'un immeuble situé à peu près à la moitié de la longueur totale des impasses et n'a pas de vue directe sur le bien concerné, n'a aucun intérêt direct et personnel, mais agit comme étant le porte-parole des riverains du projet, en sorte qu'il s'agit, dans son chef, d'une action populaire qui doit être déclarée irrecevable;

Considérant que l'intérêt au recours doit être personnel au requérant; qu'il ne peut dès lors être tenu compte, dans l'appréciation de cet intérêt, de griefs ou d'inquiétudes ressentis par d'autres personnes que le requérant lui-même; que le requérant doit cependant être considéré, en raison de la distance et de la configuration des lieux, comme étant un voisin proche et justifie, en raison de cette seule qualité, de l'intérêt au recours; qu'en effet, compte tenu de la distance rapprochée, soit 40 mètres, et de la circonstance que le site litigieux se situe au fond d'une impasse étroite où est domicilié le second requérant, celui-ci peut être considéré comme participant étroitement à un même cadre de vie;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement, les requérants se prévalent d'abord des inconvénients qu'ils auront à subir pendant la période des travaux qu'ils estiment à plus d'une année; que, selon eux, l'accès aux deux impasses étroites deviendra si pas impossible, nécessairement encrassé et empierré; qu'ils font valoir que la place, dont une partie appartient au premier requérant, sera envahie d'engins de génie civil, de terres et matériaux de construction, ce qui supprimera l'espace de jeux des enfants de l'impasse qui ne disposent pas de jardin; qu'ils allèguent ensuite que la construction litigieuse dénaturera le cadre de vie architectural de leur quartier; qu'ils redoutent également que "le nouvel accès créera de manière inadéquate et inopportune un mouvement de population étrangère aux impasses, occupant (leur) espace de vie (...) alors que d'autres accès, aussi aisés, sont permis par les bâtiments appartenant à la CONGREGATION DES FILLES DE LA CROIX"; qu'ils allèguent enfin des "problèmes de stabilité de la construction et (le) caractère dangereux qui en résulte pour eux-mêmes, leur famille et habitation"; qu'ils exposent ce qui suit :

" Le problème de stabilité de la construction a toute son importance puisque le retrait d'importantes quantités de terre à l'endroit nécessaire pour la construction de la tour ébranlera nécessairement les fondations de la ferme. Déjà en 1987, il était nécessaire d'établir des renforts du mur mitoyen du Docteur Lemaire et de la Congrégation sur lequel s'appuie la ferme leur appartenant au risque de voir ce mur se lézarder et s'affaïsser. Il avait même été établi un contrat d'entreprise entre Monsieur Lemaire et l'Asbl Congrégation des Filles de la Croix confié à l'Entreprise Générale de la Construction J. Corda le 16 février 1987. Une répartition des travaux avait été ventilée à concurrence de 1/6ème pour le Docteur Lemaire et 5/6èmes pour la Congrégation des Filles de la Croix. Des contreforts ont finalement été établis sur la propriété du Docteur Lemaire, cadastrée 177B.

Contrairement à ce qui est affirmé par la Congrégation des Filles de la Croix, ce n'est pas la démolition des maisons du bout de l'impasse sur la partie cadastrée 177A (cadastre plan dressé le 4.6.1985) qui a déstabilisé le mur de la ferme puisque ces maisons ne touchaient pas la ferme et qu'il n'a pas été nécessaire d'abattre lesdites maisons, celles-ci étant en ruine et s'écroulant par l'intérieur. Il semblerait, par contre, que le problème provenait essentiellement du fait que dans le passé, les murs de la ferme ont été fortement rehaussés. Les lots cadastrés 177A et B pour une contenance de 127 m² (anciennement cadastrés 177B et 177C) appartiennent toujours au premier requérant, lequel n'entend pas voir sur sa propriété poser des échafaudages, des terres de remblai et des engins de génie civil. Le passage des engins de génie civil ne pourrait se faire que sur une largeur de 1,60 à 1,63 sur le côté Impasse de la Couronne sur une longueur de 15,98 m. Aucun dépôt desdits

matériaux ne pourra non plus être fait sur la partie cadastrée section C n° 180 étant également une partie d'une partie privative.

Outre le problème du respect des droits de propriété précités, le premier requérant s'interroge sur l'utilisation même des contreforts existants qui peuvent perdre toute leur efficacité lors des travaux envisagés, raison pour laquelle il lui revient que l'architecte habituel de la Congrégation des Filles de la Croix a refusé ce chantier hasardeux";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable"; que la demande de suspension doit démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant dans les faits irréversibles ou difficilement réversibles en regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie; qu'il ne peut être tenu compte d'autres éléments que ceux qui sont contenus dans la demande de suspension;

Considérant que les inconvénients liés à l'exécution des travaux ont, par leur nature, un caractère temporaire et ne peuvent donc, en principe, pas être la source d'un préjudice grave et difficilement réparable; qu'en ce qui concerne plus particulièrement les difficultés d'accès aux deux impasses que redoutent les requérants, elles paraissent exagérées puisque, d'une part, les travaux seront localisés au fond d'une de ces impasses, soit à un endroit où le passage du public devrait être très limité, et, d'autre part, l'acheminement des matériaux de construction vers le site, et l'évacuation des terres et gravats devraient pouvoir se faire alternativement par chacune des deux impasses, sans entraver complètement l'accès à la place; qu'enfin, outre le caractère limité dans le temps de ce type d'inconvénients, une telle gêne est liée à la configuration des lieux, particulièrement exigus, et est donc prévisible;

Considérant que les requérants ne précisent pas en quoi le cadre architectural de leur quartier sera dénaturé par la construction d'une tour contre la façade arrière de la ferme existante (côté Saint-Barthélémy), qui, compte tenu d'une

telle implantation, ne devrait pas être visible de la plupart des points de la place et des deux impasses; qu'en outre, l'acte attaqué impose comme condition, en vue de ne pas compromettre le caractère architectural de la zone, que le demandeur programme "la plantation de plantes grimpantes, lierre et vigne vierge, destinées à couvrir l'ensemble de sa façade côté Saint-Barthélémy", alors que celle-ci n'est actuellement recouverte que d'un bardage en Eternit;

Considérant, quant aux craintes liées au caractère inadéquat et inopportun d'un mouvement de population étrangère aux impasses occupant l'espace de vie des requérants, que de tels inconvénients sont liés à la vie en société; que l'affectation future du bâtiment litigieux, soit l'accueil d'une communauté de prière, correspond à une forme de logement et est donc compatible avec la destination de zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant qu'en ce qui concerne l'allégation d'un risque quant à la stabilité de l'immeuble à transformer, les requérants n'avancent aucun argument technique précis conforté par un rapport établi par un homme de l'art de nature à démontrer cette affirmation, alors que le projet prévoit que la tour sera construite contre la façade Saint-Barthélémy, soit une autre façade que celle qui a été consolidée par le passé, que l'emprise au sol de la tour sera très limitée par rapport au bâtiment existant; qu'ils n'expriment en somme que de simples craintes pour la stabilité de la ferme existante, lesquelles préjugent de la mauvaise exécution des travaux autorisés, en particulier le creusement de fondations, alors que le Conseil d'Etat ne peut prendre en considération que le préjudice causé par l'exécution du permis, en supposant que cette exécution sera conforme et réalisée dans les règles de l'art, lesquelles imposent notamment de sauvegarder l'intégrité des bâtiments avoisinant les travaux autorisés;

Considérant, par conséquent, qu'aucun des éléments invoqués n'est constitutif d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de

l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE CROIX dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. CONGREGATION DES FILLES DE CROIX, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge des requérants.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quatre mars deux mille deux par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.