

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 126.311 du 11 décembre 2003

A.140.359/XIII-3088

En cause : **BRAIVE** Henri,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

1. la Ville de Liège,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

TAGALIDIS Constant,
rue de Campine 392
4000 Liège.

Requérante en intervention :

MAHY Marie-Françoise,
rue de Campine 392
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite le 13 août 2003 par Henri BRAIVE, 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 5 juin 2003 à Monsieur et Madame TAGALIDIS en vue de transformer un immeuble situé rue Henri Blès, 39 à 4000 Liège;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 20 octobre 2003 fixant l'affaire à l'audience du 13 novembre 2003 à 10.00 heures;

Vu la requête introduite le 5 novembre 2003 par laquelle Constant TAGALIDIS et Marie-Françoise MAHY demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me A. VAN der HEYDEN, loco Me P. HENRY, avocat comparaissant pour la première partie adverse; Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

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

1. Le 18 février 2003, Monsieur et Madame TAGALIDIS sollicitent le permis de construire deux logements en exhaussement d'un atelier d'artiste situé à Liège, rue Blès, 39, cadastré section C, n° 347 b9. Le bien se situe à l'angle formé par la rue Blès et la rue Wiertz. Il est repris en zone d'habitat et dans un périmètre de réservation

TGV au plan de secteur de Liège, approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987; il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, ni plan particulier d'aménagement, ni permis de lotir.

2. Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré par l'administration communale de Liège le 18 mars 2003.

3. Le 24 avril 2003, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable sur la demande.

4. Le 19 mai 2003, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel.

5. Le 5 juin 2003, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis à Monsieur et Madame TAGALIDIS. Y sont annexés, l'avis du fonctionnaire délégué et l'avis du collège des bourgmestre et échevins. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

6. Le 9 juillet 2003, la commune soumet la demande pour approbation à la société nationale des chemins de fer belges (S.N.C.B.).

7. Par lettre du 28 juillet 2003, la S.N.C.B. informe la ville de Liège qu'elle n'a pas d'objection à formuler au sujet de la demande de permis d'urbanisme introduite par les époux TAGALIDIS.

Considérant que par requête du 5 novembre 2003 Constant TAGALIDIS et Marie-Françoise MAHY demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Considérant que la requête en intervention précitée est revêtue de timbres fiscaux à concurrence de 125 euros; qu'en vertu de l'article 70, §§ 2 et 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat, elle n'est valablement introduite qu'en ce qui concerne Constant TAGALIDIS;

Considérant que l'auditeur rapporteur a autorisé, le 20 août 2003, que le greffe du Conseil d'Etat notifie la demande de suspension à Monsieur et Madame TAGALIDIS, bénéficiaires du permis attaqué; qu'en vertu de l'article 10 de l'Arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat

ils pouvaient former une demande en intervention dans la procédure de suspension dans les quinze jours de la réception de cette notification; qu'ils ont reçu la demande de suspension le 3 septembre 2003; qu'en conséquence la demande en intervention introduite le 5 novembre 2003 est tardive et, partant, irrecevable;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que le requérant prend un moyen, le cinquième de la requête, de la violation de l'article 3, alinéa 1^{er}, 2^o du règlement sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage de la ville de Liège et de l'article 47, alinéa 2 du même règlement; qu'en une première branche, il soutient que l'article 3, alinéa 1^{er}, 2^o du règlement précité prévoit que la façade à voirie d'une maison d'habitation doit avoir au moins cinq mètres de développement alors qu'en l'espèce, la façade du logement n° 1, côté voirie, est de 4,40 mètres maximum; que dans une seconde branche, le requérant dénonce la violation de l'article 47, alinéa 2 dudit règlement qui dispose que tout propriétaire désirant bâtir en recul ne peut le faire à moins de 8 mètres de distance de l'alignement et fait valoir qu'en l'espèce, le logement n° 1 est à 7,20 mètres de l'alignement;

Considérant que la première partie adverse répond, sur les deux branches confondues, que les articles 3 et 47 du règlement sur les bâtisses et les logements, relatifs à la construction, ne sont pas applicables aux travaux de transformation tels que ceux qui sont autorisés en l'espèce;

Considérant que la seconde partie adverse répond que, contrairement à ce que soutient le requérant, il ne s'agit pas de la construction d'une maison d'habitation, mais de la construction en exhaussement d'un atelier existant; que, selon la seconde partie adverse, en faisant valoir les violations alléguées au moyen, le requérant remet en cause la construction existante et ne critique pas l'objet du permis d'urbanisme qui a été délivré;

Considérant, sur la première branche du moyen, que l'article 3, du règlement sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage de la ville de Liège dispose ce qui suit :

" La construction d'une maison d'habitation ne doit être entreprise que sur une parcelle de terrain satisfaisant aux trois conditions suivantes :

1° se trouver à front d'une voie publique aménagée, ou d'une voie privée établie conformément au 2° alinéa de l'article 2;

2° avoir à cette voie une façade d'au moins 5 mètres de développement;

3° avoir une profondeur minimale de 12 mètres.

Si la maison est construite en recul, la parcelle exclusivement affectée à la bâtisse doit avoir, sur toute la profondeur entre la voie publique et le fond de la construction, une largeur de 5 mètres au moins. Si la largeur de la maison est plus grande, celle de la parcelle devra lui être au moins égale, depuis la construction jusqu'à l'alignement de la voie publique.

Toutes les constructions existantes qui ne satisfont pas aux conditions ci-dessus, ne pourront être ni exhausées, ni transformées, si l'exécution des travaux doit entraîner une augmentation de la capacité de logement".

Considérant que la construction en projet se situe à l'angle des rue Blès et Wiertz; qu'elle est constituée de deux volumes distincts : le logement n° 1 qui est mitoyen de la maison du requérant, située rue Wiertz, n° 1, soit la première maison de cette rue et le logement n° 2 mitoyen de la propriété PAULUS, située rue Blès;

Considérant, quant au logement n° 1, que le studio existant, en retrait, n'a pas de façade à front de voirie; que les plans sont imprécis et ne permettent pas, d'une part, de situer avec exactitude la façade du bâtiment existant par rapport à la voie publique et d'autre part, de déterminer la largeur exacte de la façade, qui est, en toute hypothèse, inférieure à 5 mètres; que les plans accompagnant la demande sont approximatifs à ce sujet et indiquent que le studio existant a une façade de plus ou moins 4,40 mètres de large; qu'il s'en suit que le bâtiment existant ne se trouvant pas à front d'une voie publique et que n'ayant pas une façade d'au moins 5 mètres de développement, ne peut pas être exhausé;

Considérant, quant au logement n° 2, que les deuxième et troisième étages de ce logement seront situés à front de la rue Blès, le rez-de-chaussée et le premier étage étant situés en recul par rapport à la rue; que les plans accompagnant la demande n'indiquent pas clairement la largeur de la façade de ce bâtiment existant à exhausser; que la largeur de la parcelle, à front de voirie ne présente que 4,60 mètres; qu'il en ressort que le studio et l'atelier existants, qui ne répondent pas aux conditions fixées par la disposition dont la violation est invoquée, ne peuvent être ni exhausés, ni transformés, dès lors que l'exécution des travaux entraîne une augmentation de la capacité de logement; que le moyen est sérieux en sa première branche;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave difficilement réparable dû à l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir qu'il dispose d'une terrasse de plain-pied au premier étage de son immeuble, surélevée par rapport aux immeubles environnants; que cette terrasse lui offre une vue magnifique sur une colline intacte et verdoyante et que cette vue est d'autant plus précieuse qu'elle est rare dans ce quartier dense et situé à proximité du chemin de fer et d'une autoroute; qu'il soutient qu'elle lui procure une qualité de vie inestimable; qu'il prétend que la mise en oeuvre de l'acte attaqué engendrerait la construction d'un mur aveugle de plus de 5 mètres de haut sur le côté de latéral de la terrasse, obstruant quasi totalement sa vue sur l'aspect le plus arboré du voisinage; qu'il expose que si, en raison du fait qu'il réside en une zone d'habitat, il peut s'attendre à avoir une moins belle vue et moins d'ensoleillement que dans une autre zone, la gravité du préjudice est réelle en raison des particularités de l'espèce; qu'il souligne d'une part que l'accès de la lumière à son habitation est déjà limité par l'enchevêtrement des immeubles qui l'entourent et que, d'autre part, l'exhaussement du mur mitoyen de la terrasse et du pignon du demandeur de 5,10 à 7,90 mètres de haut engendrera une perte particulièrement importante de la vue, de la luminosité et de l'ensoleillement puisque, voulant bénéficier de sa petite terrasse, il se retrouvera littéralement "nez à nez" avec un haut et large mur en tôles de zinc naturel; qu'il ajoute que la distance entre le mur et la porte-fenêtre de son bureau (environ 2,30 mètres) entraînera également un obscurcissement considérable de cette pièce de séjour; qu'enfin, concernant le caractère irréparable du préjudice, il rappelle qu'une construction d'une certaine importance n'est que rarement démolie de sorte que la réparation du dommage doit être considérée comme pratiquement inexistante;

Considérant que la première partie adverse répond que la perte de vue et de luminosité invoquée par le requérant résulte du caractère constructible de la parcelle et que la cause première du préjudice est donc le plan de secteur et non l'acte attaqué; que, par ailleurs, la perte de vue et de luminosité n'est que partielle puisque le requérant disposera toujours d'une vue vers l'ouest; qu'elle ajoute que la perte de vue et de luminosité constitue une gêne prévisible qui est due à la localisation de l'habitation dans une zone fortement urbanisée; qu'enfin pour cette partie adverse, en tout état de cause, le préjudice invoqué ne présente pas le caractère de gravité justifiant que le Conseil d'Etat suspende l'exécution du permis d'urbanisme;

Considérant que la seconde partie adverse répond, quant à elle, que le requérant reste en défaut d'indiquer en quoi les pertes de vue, de luminosité et d'ensoleillement sont à l'origine d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; que, selon cette partie adverse, le projet s'inscrit en effet en zone d'habitat, hors d'un lotissement et qu'il n'est pas démontré que l'on ne pourrait pas construire à cet endroit

un projet de ce gabarit; qu'elle en déduit que le préjudice invoqué est en réalité la perte d'un avantage, laquelle ne pourrait être à l'origine d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle fait valoir enfin qu'il n'est pas démesuré de perdre de l'ensoleillement dans une zone d'habitat particulièrement dense et qu'il en est d'autant plus ainsi que le requérant précise lui-même qu'il conservera un ensoleillement partiel de 12h30 à 16 heures en manière telle que la perte d'ensoleillement n'est que de 33%; que, quant à l'ensoleillement total, il sera réduit d'une durée de une heure trente, soit de 16 heures à 17 heures 30 et qu'une telle perte en zone d'habitat à ce point dense n'est pas constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, dès lors que le préjudice invoqué trouve son origine dans la violation du règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage (les bâtiments existants ne pouvant, en vertu de l'article 3, alinéa 1^{er}, 2^o, du règlement communal sur les bâtisses, être exhausés), le fait que la maison d'habitation du requérant soit située en zone d'habitat au plan de secteur ne peut être pris en considération pour exclure le lien causal entre le préjudice allégué et l'acte dont la suspension de l'exécution est poursuivie;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le requérant subira une perte de vue, une perte d'ensoleillement et de luminosité sur la terrasse et surtout dans les deux pièces situées à l'arrière de sa propriété; que si les parties adverses minimisent le caractère du préjudice allégué, il n'en demeure pas moins que les atteintes au cadre de vie du requérant sont significatives; que si le préjudice résultant de la perte d'ensoleillement n'est pas, à lui seul, constitutif d'un préjudice grave, il participe néanmoins à la gravité du préjudice allégué, envisagé globalement; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er} des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Constant TAGALIDIS dans la procédure en référé est rejetée.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège le 5 juin 2003 à Monsieur et Madame TAGALIDIS en vue de transformer un immeuble situé rue Henri Blès, 39 à 4000 Liège.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Constant TAGALIDIS, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.