

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.292 du 17 septembre 1999

A.86.800/XIII-1327

En cause : **SAUVEUR** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
LA MAISON DES ETUDIANTS LIEGEOIS.**

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 septembre 1999 par Pierre SAUVEUR, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 septembre 1991 à l'association sans but lucratif LA MAISON DES ETUDIANTS LIEGEOIS et relatif à la transformation de locaux en salles de fêtes;

Vu l'ordonnance du 17 septembre 1999, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le même jour à 15.40 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me HEINDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me MOTULSKY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit, selon le requérant :

- " 1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis 337, rue Basse-Wez à 4020 Liège. Il y a fixé le domicile de sa famille.

Cet immeuble présente une étroite façade à rue, consistant essentiellement en un chemin qui donne accès à l'essentiel de la propriété, qui se situe donc à l'arrière et qui est composé d'un jardin et d'une maison d'habitation. Ce jardin jouxte immédiatement d'anciens ateliers désaffectés (ayant été antérieurement affectés à l'exploitation d'un atelier de reliures, type d'artisanat particulièrement peu bruyant) d'une grande surface. Cet atelier se situe lui-même au n° 347 de la rue Basse-Wez. On y a accès par un porche en-dessous d'un immeuble à appartements de 4 à 5 niveaux. Entre cet immeuble à appartements et le chemin d'accès à la propriété du requérant figure encore l'habitation privée de Monsieur et Madame PONCELET-DOUTREWE domiciliés au 339 de la rue Basse-Wez.

Les anciens ateliers en question sont donc limitrophes tant de l'immeuble à appartements susdit que de la propriété de Monsieur et Madame PONCELET-DOUTREWE et du jardin du requérant.

2. L'A.S.B.L. MAISON DES ETUDIANTS LIEGEOIS, qui regroupe la plupart des cercles folkloriques et comités de guindailles des étudiants de l'Université de Liège, s'est portée acquéreuse de ces anciens

ateliers et a introduit, semble-t-il en décembre 1998, une demande de permis tendant à transformer ces anciens ateliers, soit disant en «deux salles de réunion».

En réalité, selon les déclarations que les responsables de l'A.S.B.L. LA MAISON DES ETUDIANTS ont tenues à la presse, le projet porte sur l'aménagement de «deux salles de guindailles (170 m² et 360 m²) occupées 4 mois par an : octobre, novembre, février, mars; coût : 8 millions. Un bar permanent ouvert 3 jours par semaine» (déclaration de Monsieur Michel PETERS, président de l'A.S.B.L. rapportée par le journal LE SOIR).

Un autre responsable de l'A.S.B.L. LA MAISON DES ETUDIANTS (A.G.E.L.) décrit le projet en les termes suivants : «Il ne faut pas confondre l'AGEL et la FEDE. La FEDE s'occupe des affaires étudiantes, des choses sérieuses, nous du festif, mais très sérieusement. Nous avons, en fait, deux grands projets : d'abord celui d'avoir enfin une maison des étudiants. Nous l'avons achetée : elle se trouve rue Basse-Wez, elle proposera une salle des fêtes à toutes les associations, on pourra y organiser les baptêmes, les bleusailles ... à l'étage, nous envisageons de créer un musée européen du folklore étudiant».

Le rapport du service régional de prévention des incendies sur la demande de permis porte d'ailleurs en exergue : «Aménagement de salles de fêtes estudiantines».

Quant à la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis, elle fait état d'une «salle de festivités ... équipé(e) d'un bar avec installation de débit».

Il ressort donc clairement que le projet, sous le couvert de salles de réunion, consiste en l'aménagement de salles de fêtes pouvant accueillir plusieurs centaines, voire plus d'un millier d'étudiants, pendant 4 mois de l'année.

3. Dans les semaines qui suivent l'introduction de la demande de permis de bâtir, l'A.S.B.L. LA MAISON DES ETUDIANTS entreprend immédiatement les travaux de transformation, sans attendre que le collège des bourgmestre et échevins statue sur sa demande. Ce n'est que sur intervention des riverains qu'un ordre d'interruption des travaux sera délivré, le 12 février 1999, à l'A.S.B.L. par la ville de Liège.

A cet égard, il faut préciser que les travaux entrepris n'étaient pas aisément visibles pour le voisinage. De la rue Basse-Wez, lorsque la porte

d'accès au passage qui mène aux ateliers est fermée, ceux-ci ne sont pas visibles. Du jardin du requérant, on n'aperçoit qu'un grand mur orbe. Ce n'est donc que le va-et-vient des étudiants et le bruit des travaux qui ont pu alerter les riverains.

4. Le fonctionnaire délégué de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire rendra, sur la demande de permis, un avis négatif, et, en conséquence, le permis d'urbanisme sollicité par l'A.S.B.L. MAISON DES ETUDIANTS sera rejeté par décision du 15 avril 1999.
5. Le 18 mai 1999, l'A.S.B.L. MAISON DES ETUDIANT LIEGEOIS introduit un recours contre cette décision de refus.

Conformément à la procédure prévue par les articles 119 et suivants du Code wallon, ce recours sera soumis à la commission d'avis instituée par l'article 120 du code.

Celle-ci se réunira en date du 21 juin 1999, entendra les parties et rendra un avis tout à fait négatif, suggérant le rejet du recours. Le texte intégral de cet avis négatif est reproduit dans l'acte attaqué.

6. En date du 8 septembre 1999, s'écartant diamétralement de l'avis de la commission d'avis, Monsieur le Ministre de l'Aménagement du territoire, accorde à l'A.S.B.L. MAISON DES ETUDIANTS le permis d'urbanisme sollicité.
7. Le 15 septembre 1999, rentrant à son domicile, le requérant se rend compte que les travaux qui avaient été interrompus suite à l'ordre d'interruption des travaux de la ville de Liège semblent avoir repris.

Si, à nouveau, les travaux ne sont pas visibles de l'extérieur, de nouveaux mouvements ont été constatés, qui semblent témoigner d'une reprise du chantier.

Le 16 septembre 1999, il prend contact avec Monsieur le fonctionnaire délégué de la province de Liège en s'enquérant de l'éventuelle délivrance d'un permis. Monsieur le fonctionnaire délégué signale que, le jour même, il vient de recevoir du Ministère de la Région wallonne notification du permis et en transmet copie au requérant, à sa demande.

Pendant ce temps, sur le terrain, les travaux continuent, à grande vitesse, étant accomplis, pour l'essentiel, par des étudiants eux-mêmes";

Considérant qu'à l'audience du 17 septembre 1999, le conseil de l'association sans but lucratif LA MAISON DES ETUDIANTS LIEGEOIS a demandé à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande au motif que l'extrême urgence n'est pas justifiée;

Considérant que les travaux ont été largement entrepris et qu'ils doivent être achevés le lundi 20 septembre 1999; que les parties adverse et intervenante ne soutiennent pas que le requérant aurait connu l'existence du permis d'urbanisme critiqué à une date autre que celle qu'il mentionne dans sa demande, à savoir le 16 septembre 1999; qu'enfin, eu égard à la circonstance que les samedi 18 et dimanche 19 septembre 1999, il pourrait être procédé à l'exécution des derniers travaux, l'extrême urgence alléguée est justifiée; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la demande, de "la violation de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs (deuxième branche), de l'inexacte appréciation des faits et de l'erreur manifeste d'appréciation (troisième branche), ainsi que de la violation du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, spécialement de son article 26 et de ses articles 84 et suivants (première branche)"; qu'il estime que le ministre a méconnu la portée de l'article 26 du CWATUP puisqu'il n'a pas apprécié adéquatement la compatibilité du projet avec la destination de la zone et que la motivation de l'acte critiqué est à cet égard aussi inadéquate;

Considérant que l'article 26 du CWATUP est rédigé comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.";

Considérant que le premier motif énoncé dans l'acte critiqué consiste à affirmer que "ces salles de réunion (résultant de la transformation du rez-de-chaussée d'un ancien atelier de reliure) sont principalement destinés à l'organisation d'activités et de réunions socio-culturelles; qu'au regard de l'article 26 du CWATUP, cette affectation n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone ni à détériorer le cadre de vie des riverains"; qu'il s'agit d'une pétition de principe; qu'en effet, il appartient à l'autorité de donner les raisons pour lesquelles le projet est compatible avec la destination de la zone, ce qu'elle n'a pas fait en l'espèce; qu'un tel examen de la compatibilité et la motivation du permis qui aurait dû en résulter devaient être d'autant plus précis que la commission chargée d'émettre un avis motivé sur le recours avait donné un avis nettement défavorable;

Considérant que le deuxième motif est rédigé en ces termes: "Le projet de convention conclu entre la Ville de Liège et l'ASBL Maison des étudiants liégeois démontre à suffisance le souci de s'intégrer harmonieusement au cadre de vie existant"; qu'un tel motif, se fondant sur un

projet de convention, ne peut justifier le permis critiqué et s'apparente, lui aussi, à une pétition de principe;

Considérant que le troisième motif, à savoir " que les habitudes de déplacement des étudiants ne sont pas susceptibles d'entraîner un accroissement significatif du charroi ni de générer d'importants problèmes de mobilité ou de stationnement" constitue une appréciation qui est en contradiction flagrante avec l'avis de la commission précitée qui relevait le "caractère précaire d'une convention et de projets de convention relatifs aux possibilités de parcage, lesquelles paraissent nettement insuffisantes au vu des capacités des salles (entre 200 et 1000 personnes)", 500 personnes selon les déclarations de la partie intervenante à l'audience;

Considérant que, en chacune de ses branches, le moyen est sérieux;

Considérant que, au titre de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis critiqué, le requérant fait état des nuisances résultant de l'utilisation des salles à aménager par un grand nombre d'étudiants à des fins festives, et des bruits vespéraux et nocturnes dus au matériel de sonorisation, à l'allégresse des étudiants sortant de ces salles et au trafic automobile; qu'il précise qu'il habite à côté de l'immeuble litigieux;

Considérant que la demande de permis avait fait l'objet d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué et d'un avis, également défavorable, de la commission précitée; qu'aux termes de l'article 1er du CWATUP, " la gestion qualitative du cadre de vie" est l'un des objectifs à prendre en considération en matière d'urbanisme; que la commission d'avis avait souligné, outre le problème de parkings, "le manque d'éléments techniques fournis, notamment en ce qui concerne l'isolation phonique";

Considérant que, dans l'état actuel du dossier, il y a lieu de tenir pour établi le risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué, d'autant plus, si besoin est, qu'aucun permis d'exploiter ne sera demandé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif LA MAISON DES ETUDIANTS LIEGEOIS dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 septembre à l'association sans but lucratif LA MAISON DES ETUDIANTS LIEGEOIS et relatif à la transformation de locaux en salles de fêtes.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de la partie intervenante. Les autres dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-sept septembre 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
HARMEL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

P. HARMEL.

M. HANOTIAU.