

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.271 du 22 septembre 2009

A. 192.550/XIII-5266

En cause : 1. **LEFEBURE** Marie-Claire,
 2. **FRANCK** Caroline,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Alain LEBRUN, avocat,
 place de la Liberté, 6
 4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Ville de Liège**,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme MINGUET & LEJEUNE,
anciennement dénommée "**IMMOTEB**",
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 12 mai 2009 par Marie-Claire LEFEBURE et Caroline FRANCK qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 26 février 2009 du collège communal de la ville de Liège accordant à la société anonyme IMMOTEB un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de trente appartements rue Justin Lenders, 6 à 18, et Thier de la Chartreuse;

Vu la requête introduite le 2 juin 2009 par laquelle la société anonyme MINGUET & LEJEUNE, anciennement dénommée "IMMOTEB" demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 août 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 14 septembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Alain LEBRUN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Hélène LURKIN, loco Mes Patrick HENRY et Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Séverine HOSTIER, loco Me Jean-Marc SECRETIN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 se présentent comme suit :

1. La S.A. IMMOTEB, actuellement dénommée MINGUET & LEJEUNE, est propriétaire de plusieurs parcelles non bâties fermant un îlot bordé par les rues Justin Lenders et Thier de la Chartreuse à Liège. Les parcelles sont cadastrées section A, n^{os} 1221x, 1221y, 1221v7, 1221t8, 1221s8, 1221b2, 1221z8.

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

Le bien est repris en zone de construction d'habitations fermées au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n/ 41 adopté par le conseil communal le 14 décembre 1953 et approuvé par un arrêté royal du 4 février 1955.

En 2005, la S.A. IMMOTEB introduit auprès de l'administration communale de Liège une première demande en vue d'être autorisée à construire sur ces parcelles réunies, un immeuble destiné à abriter 33 appartements; la demande sera soumise à l'enquête publique; elle sera ensuite modifiée et présentée à nouveau à l'enquête publique; le projet sera finalement abandonné.

2. Le 11 janvier 2008, la S.A. IMMOTEB introduit une seconde demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble "thermo-efficace" comportant trente appartements sur trois niveaux plus un niveau partiellement en sous-sol, avec toiture plate. La demande sera complétée le 31 janvier 2008 et le 21 février 2008. La façade à rue présente une longueur de 115 mètres, une profondeur de 14 mètres (plus accès piétonniers arrière) et une hauteur variant de 9 à 11,60 mètres. Trente et un emplacements de parcage sont prévus en sous-sol.

La demande de permis sollicite plusieurs dérogations au plan communal d'aménagement n/ 41, concernant la hauteur sous corniche, la profondeur du bâtiment, les accès piétons arrière en dehors de la zone constructible, les terrasses débordantes à l'avant, le dernier étage situé en retrait et le pignon ouest qui ne s'accole pas aux terrains voisins.

L'accusé de réception est délivré le 11 février 2008.

3. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 11 au 26 février 2008, une pétition de 131 signatures et 96 réclamations écrites sont déposées.

L'avis d'enquête renseigne les dérogations suivantes : hauteur sous corniche, coursives en dehors des 14 mètres, terrasses en façade avant débordantes, dernier étage en retrait, pignon ouest non accolé au terrain voisin, pas de rentrant à l'angle sud.

4. Le 4 septembre 2008, le collège communal de la ville de Liège émet un avis favorable moyennant certaines conditions.

5. Le 20 octobre 2008, le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable et refuse les dérogations demandées, faute de disposer d'un dossier comprenant les réclamations déposées lors de l'enquête publique. La décision est confirmée le 23 octobre 2008.

6. Le 12 novembre 2008, le service de l'archéologie écrit au fonctionnaire délégué que le dossier n'a pas d'incidences archéologiques même s'il est possible que des dispositifs anciens de démergement/adduction d'eau ("araines") se trouvent dans l'emprise des travaux, impliquant que des précautions soient prises pour les préserver au mieux.

7. Après la communication des documents manquants, le fonctionnaire délégué émet, le 26 novembre 2008, un avis favorable à la demande et accorde les dérogations demandées en ce qui concerne le gabarit (nombre de niveaux) et la présence d'un dernier étage en recul, la profondeur de construction, le type de toiture et les matériaux (y compris les panneaux solaires) et la construction en zone de recul (angle et terrasses débordantes). L'avis énonce plusieurs conditions à respecter concernant notamment l'accès des personnes à mobilité réduite, la détermination de la limite de propriété du côté du terrain de M. et Mme LEFEBURE-THONON et la présence d'une galerie ("araine des petites sœurs des pauvres") dans le sous-sol.

8. La cellule sous-sol/géologie de la direction des risques industriels, géologiques et miniers relevant de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement communique son avis le 19 décembre 2008.

Le 8 décembre 2008, le géomètre expert Michel SAUSSEZ dresse un relevé topographique de la galerie souterraine "araine des petites sœurs des pauvres" située dans le quartier de la Chartreuse et traversant les parcelles n^{os} 1226f, 1226g, 1221y, 1221v7 et 1221t8.

Un nouveau plan d'implantation, rectifiant la limite de propriété avec le terrain appartenant à Marie-Claire LEFEBURE est établi le 21 janvier 2009.

9. Le 26 février 2009, le collège communal de la ville de Liège accorde à la S.A. IMMOTEB le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à construire un immeuble thermo-efficace de trente appartements rue Justin Lenders, 6 à 18 et Thier de la Chartreuse, moyennant le respect des conditions que la décision énumère.

L'arrêté du 26 février 2009, qui constitue l'acte attaqué, reproduit la décision du fonctionnaire délégué, relative aux dérogations, rédigée comme suit :

" Le Fonctionnaire délégué

(...)

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants :

- Le gabarit (nombre de niveaux) et la présence d'un dernier étage en recul;
- La profondeur de construction;
- Le type de toiture et matériaux (y compris panneaux solaires);
- La construction en zone de recul (angle et terrasses débordantes);
- L'accès via zone de cours et jardins engendrant un pignon ouest non accolé au terrain voisin;

Considérant que les conditions prévues par le code wallon sont rencontrées;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : 330/11/;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 11/02/2008 au 26/02/2008;

Considérant que 96 réclamations, et une pétition reprenant 131 signatures, ont été introduites lors de cette enquête publique;

Analyse des réclamations :

- Immeuble à logements multiples non adapté dans un quartier constitué essentiellement d'habitations unifamiliales;

Comme l'énonce le Collège communal dans son analyse circonstanciée, le projet propose une diversité de logements intéressante, s'inscrivant dans une perspective de densification raisonnée des noyaux urbains. De plus, les prescriptions du plan communal d'aménagement, en ce qui concerne les «zones de constructions d'habitations fermées» visent une affectation «résidentielle», n'excluant aucunement les logements multiples;
Réclamation partiellement fondée;

- Augmentation du trafic, nuisances et problèmes de sécurité en résultant;

Toute construction et apport de nouvelle population entraîne une augmentation de circulation. Ce quartier, avec le développement du site de la Chartreuse, est

en pleine mutation, les exigences communales en matière de mobilité et de circulation seront évaluées par la Ville de Liège; l'urbanisation proposée est la conséquence logique des potentialités de développement de la fonction habitat déterminée par le plan de secteur;
Réclamation partiellement fondée;

- Nombre excessif de dérogations aux règlements urbanistiques;

Le nombre de dérogations sollicitées se doit d'être apprécié en fonction des spécificités du projet. Celui-ci est caractérisé par un caractère global et rassemble l'espace de plusieurs parcelles;
Réclamation non fondée;

- La présence de galeries souterraines, dont le propriétaire serait la «Ferme de la Chartreuse» qui devraient être entretenues en l'état et qui constituent une source d'eau potable, l'instabilité soupçonnée du sous-sol vu ces contraintes;

Cette réclamation est fondée. En effet, toutes les précautions et investigations doivent être entreprises afin de préserver la propriété d'autrui. La bonne exécution du chantier incombe à l'auteur de projet, qui est censé connaître et répertorier sur ses plans toutes les servitudes et contraintes éventuelles grevant le terrain;
Réclamation fondée;

- Le nombre insuffisant de places de parcage prévues;

Le projet prévoit 31 emplacements de parcage pour un nombre de 30 appartements. Ce rapport est conforme à la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction
Réclamation non fondée;

- La volumétrie excessive au regard des habitations existantes;

Des hauteurs sous corniches plus importantes sont envisagées, mais celles-ci permettent d'une part de matérialiser les angles de la parcelle, et d'autre part elles se caractérisent par un retrait au dernier niveau, limitant son impact. De plus, un raccord volumétrique est prévu, notamment vis-à-vis de l'habitation mitoyenne;
Réclamation non fondée;

- La perte d'ensoleillement;

Comme souligné par le Collège communal dans son analyse circonstanciée, toute construction a une incidence sur son environnement, mais vu les distances séparant le projet des immeubles voisins et l'orientation, la perte d'ensoleillement n'est pas avérée;
Réclamation non fondée;

- La présence de passerelles extérieures donnant accès aux logements qui engendrent perte d'intimité et nuisances sonores pour les jardins riverains;

Je rejoins sur ce point l'analyse du Collège communal sur le fait que l'impact sonore sur l'intimité des jardins reste limité, car les espaces de vie des nouveaux logements sont situés côté rue, et les passerelles menant aux entrées ont un caractère exclusivement piéton. De même, l'intérieur d'îlot, traité en espace végétal, jouera le rôle d'espace tampon vis-à-vis des jardins riverains; Réclamation partiellement fondée;

- La sortie du garage dangereuse;

Une césure est ménagée dans le talus de manière à préserver un dégagement visuel suffisant. La dangerosité de cette localisation n'est pas avérée;
Réclamation non fondée;

- La crainte de voir les panneaux solaires et les cages d'ascenseurs augmenter davantage la hauteur du bâtiment;

Les rehausses nécessaires à l'installation des cages d'ascenseur sont présentes au dossier. Elles sont ponctuelles et n'augmentent pas la hauteur globale du bâtiment; Quant aux panneaux solaires, aucune représentation n'en est faite aux plans. Une demande éventuelle de placement devra le cas échéant être introduite selon les modalités reprises au C.W.A.T.U.P. L'opportunité et le type de placement serait évaluée à cette occasion;
Réclamation non fondée;

- Pour la réclamation n° 93, Mr et Mme Lefebure-Thonon, rue J. Lenders n° 26, contestation de la limite de propriété;

Cette réclamation est fondée. La limite de propriété doit être établie de manière explicite et irrévocable;

- Pour la même réclamation, demande de prendre toutes dispositions en vue de préserver l'intimité du jardin (clôtures, plantations);

L'intérieur d'îlot est traité comme un espace verduré. Des aménagements végétaux formant «une zone tampon» sont prévus en limite de la propriété afin de préserver l'intimité des jardins riverains;
Réclamation partiellement fondée;

Vu l'article 26 du C.W.A.T.U.P.;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 11/02/2008;

Vu l'avis du Service de l'Archéologie émis en date du 12/11/2008;

Considérant que ces dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

Considérant que le gabarit global du bâtiment, le nombre de ses niveaux correspond à des gabarits rencontrés dans ce quartier, que si le talus présent à front de voirie en constitue la référence, le seul endroit où la hauteur sous corniche est la plus importante est l'angle où se situe l'accès aux garages, que cette configuration permet ponctuellement de matérialiser l'angle de la rue;

Considérant que la présence d'un étage en recul se justifie par le parti architectural développé, que ce traitement permet de conférer un caractère de légèreté à l'ensemble;

Considérant que la profondeur de construction prévue pour le bâtiment principal est de 14 mètres, correspondant à celle émise dans les prescriptions du plan communal d'aménagement n° 41/4, que la coursive intérieure peut être considérée dans sa fonction comme conforme à l'esprit des dispositions du plan communal d'aménagement, car elle se présente comme une cour conforme aux dispositions de la zone de cours et jardins, que les balcons extérieurs situés côté voirie se présentent comme des éléments ponctuels et légers ne remettant pas en cause l'alignement du front de bâtisse et la zone de recul matérialisée par un talus;

Considérant que la profondeur homogène donnée au bâtiment principal est justifiée par la cohérence architecturale du projet;

Considérant que le type de toiture et de matériaux utilisés (y compris panneaux solaires) sont justifiables au regard des caractéristiques du projet, se positionnant comme une réponse architecturale homogène, à haute performance énergétique.

Considérant que la refermeture de l'angle «Nord» et ainsi la construction en zone de recul à cet endroit permet d'une part une plus grande cohérence du projet à front et à l'angle de la voirie, d'autre part de ménager un espace non bâti latéral vis-à-vis de la propriété riveraine n/1221 W8 (Lefebure-Thonon). Les terrasses extérieures débordantes en façade avant participent, comme énoncé plus haut à la cohérence architecturale du projet. Traitées comme «suspendues» au bâtiment principal, celles-ci ne compromettent pas la qualité de la zone de recul;

Considérant que l'accès prévu dans la zone de cours et jardins appelle les mêmes remarques que celles relatives à la profondeur de construction. En effet, les accès aux logements sont de manière principale réalisés en façade avant via les espaces de parking et en façade arrière par les passerelles extérieures piétonnes, «canalisant» ainsi les circulations, le reste de la parcelle étant dévolu à des plantations, excluant toute circulation;

Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées sont à évaluer en fonction de la globalité du projet;

Considérant que si ce type de dérogation pour une seule parcelle serait à juste titre caractérisée d'incongrue, dans le cas présent, le caractère d'ensemble conféré au projet implique que celui-ci en acquiert toute sa cohérence, et que dès lors le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées est avéré;

En conséquence, les dérogations sont accordées, sous réserve des conditions suivantes (...)"

L'acte attaqué contient aussi, notamment, les motifs suivants :

" - projet maximaliste :

I. Considérant que le bâtiment s'implante en considérant les pentes et le relief; qu'il maintient le talus vert existant côté rue; qu'il se construit sur un socle (caves et parking) totalement ou partiellement encastré dans le sol pour proposer, côté Justin Leenders, un gabarit semblable aux immeubles existants et, côté Thier de la Chartreuse, un raccord avec l'immeuble mitoyen, particulièrement bas et qui ne peut être considéré comme élément de référence, par un volume en toit plat de deux niveaux, sans étage en retrait; par ailleurs, l'expression de la façade se différencie dans cette partie;

II. Considérant que le dossier projette un immeuble collectif dans un environnement principalement unifamilial; qu'il reste toutefois compatible, car il propose une diversité de logements intéressante et s'inscrit dans une perspective de densification raisonnée des noyaux urbains; qu'il est ainsi à considérer dans une vision globale visant, notamment, la reconversion du site voisin du Fort de la Chartreuse et de ses alentours en un nouveau quartier d'habitation;

III. Considérant que les choix de conception un peu atypique entraînent la réalisation d'éléments débordant de la zone constructible; considérant cependant, qu'aussi bien les terrasses du côté sud, lesquelles apportent un confort de vie certain, que les encorbellements des coursives arrière, animent la volumétrie sans

la rendre disproportionnée et permettent de répondre à des exigences de performances énergétiques élevées;

- perte d'intimité - ensoleillement - nuisances :

I. Considérant que toute construction a une incidence sur son environnement. Considérant cependant, vu les proportions de l'îlot et les distances entre le projet et les immeubles voisins, que la perte d'ensoleillement n'est pas avérée;

II. Considérant que le projet comportera plusieurs dizaines d'habitants et présentera une organisation assez innovante pour des raisons de performances énergétiques optimales, ce qui est à souligner; que cette organisation engendrera des va-et-vient en zone arrière; que néanmoins, l'impact sonore sur l'intimité des jardins restera limité, car les espaces de vie des nouveaux logements seront localisés côté rue et que l'aménagement végétal envisagé constituera un tampon important entre les propriétés, tout en formant un environnement vert profitable pour le voisinage;

- stationnement :

Considérant que le projet semble conforme à la Circulaire ministérielle de 1970;

Considérant que le projet présenté s'installe donc sur un terrain à bâtir de configuration difficile; qu'il propose cependant de refermer l'îlot existant en s'appuyant sur une réponse architecturale homogène, à haute performance énergétique et proposant du logement diversifié;

Considérant que nous avons émis un avis favorable conditionnel en date du 04/09/2008;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a par contre émis un avis défavorable en date du 23/10/2008, notre rapport lui étant parvenu sans la copie des réclamations et de la pétition précitées;

Considérant que ces documents ont été transmis au Fonctionnaire délégué en date du 22/10/2008;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a dès lors émis un avis favorable sur ce projet sous réserve du respect des conditions suivantes (...);

Considérant que, par requête introduite le 2 juin 2009, la S.A. MINGUET & LEJEUNE demande à intervenir dans la procédure en sa qualité de bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué; que la société anonyme IMMOTEB a décidé, le 18 février 2008, de changer sa dénomination sociale en MINGUET & LEJEUNE; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que l'intervenante met en doute l'intérêt des requérantes au recours;

Considérant que, dans leur requête unique, les requérantes indiquent qu'elles sont domiciliées rue J. Lenders, respectivement aux numéros 24 et 15; qu'elles expliquent qu'elles habitent à côté ou en face de l'immeuble à construire; que les parties adverses

et intervenante ne contestent pas ces faits qui peuvent fonder l'intérêt à agir en annulation; que, pour le surplus, la recevabilité d'une requête unique n'est pas tributaire d'un exposé formel consacré à l'intérêt à agir; que le recours est recevable;

Considérant que les requérantes présentent un moyen unique; qu'elles dénoncent "globalement" la violation du plan communal d'aménagement n/ 41 et celle de l'article 19, §§ 1^{er} et 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP);

Considérant que, dans une première branche, elles font grief à l'acte attaqué d'être entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, d'une contradiction dans les motifs et de méconnaître la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que l'article 114 du CWATUP; qu'elles font valoir que l'acte attaqué se fonde sur la décision d'octroi de la dérogation par le fonctionnaire délégué, lequel justifie le caractère exceptionnel de la dérogation comme suit :

" Considérant que le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées sont à évaluer en fonction de la globalité du projet;

Considérant que si ce type de dérogation pour une seule parcelle serait à juste titre caractérisée d'incongrue, dans le cas présent, le caractère d'ensemble conféré au projet implique que celui-ci en acquiert toute sa cohérence, et que dès lors le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées est avéré";

qu'elles soutiennent qu'affirmer de la sorte qu'une dérogation pour une seule parcelle serait incongrue et décider néanmoins d'accorder cette dérogation pour sept parcelles et un ensemble de trente logements, revient à méconnaître le principe du caractère exceptionnel des dérogations à un plan communal d'aménagement, requis par l'article 114 du CWATUP; qu'elles expliquent que l'on ne peut pas, sans méconnaître le caractère exceptionnel du pouvoir de déroger et le principe d'usage modéré qui doit en être fait, trouver à la fois la dérogation inopportune à petite échelle et opportune à grande échelle; qu'elles ajoutent que la décision du fonctionnaire délégué méconnaît la notion même de dérogation, d'une part, en raison de l'ampleur géographique du projet bénéficiant de celle-ci et, d'autre part, compte tenu de son objet qui ne porte pas sur un point de détail mais réduirait à néant les caractéristiques qui justifiaient l'adoption du plan particulier d'aménagement n/ 41 en portant fondamentalement atteinte tant à l'article 1^{er}, b, des prescriptions du plan, relatif au gabarit et à l'esthétique, qu'à l'article 3 sur les zones de recul et à l'article 4 relatif aux zones de cours et jardins; qu'elles allèguent, en effet, qu'il est dérogé au gabarit global du bâtiment, aux règles relatives à la construction en recul, aux règles relatives à la construction en profondeur, aux règles relatives au type de toiture, aux règles relatives aux matériaux utilisés, et ce, sur plusieurs points, aux règles

relatives à la zone de cours et jardins, alors que dans la réclamation de la seconde requérante, il était signalé que le bâtiment est hors normes et ne respecte pas les prescriptions urbanistiques auxquelles le quartier est soumis;

Considérant que, dans la seconde branche du moyen, elles dénoncent la violation de l'article 330, 11/, et des articles 336 et 337 du CWATUP; qu'elles critiquent l'organisation de l'enquête publique; qu'elles soutiennent, d'abord, que l'avis d'enquête ne contient pas la note de bas de page n/ 2 que prévoit l'annexe 26 du CWATUP et qui impose de décrire succinctement le projet et les caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique; qu'elles prétendent, ensuite, que les réclamants n'ont pas eu une connaissance suffisamment claire de l'objet des dérogations; que, pour le montrer, elles se livrent à la comparaison de la décision du fonctionnaire délégué avec la proposition de dérogations telle qu'elle résulte de l'avis d'enquête (annexe 26) et du début de la page 2 de l'acte attaqué ; qu'elles en tirent qu'il n'aurait pas été question dans le cadre de l'enquête publique de déroger au type de toiture et de matériaux ni "aux règles d'accès via la zone de cours et jardins" et qu'il s'agissait moins de déroger à une règle relative à la hauteur sous corniche qu'au nombre de niveaux autorisé par l'article 1/, b, des prescriptions urbanistiques du P.C.A.;

Considérant que la première partie adverse répond à la première branche du moyen unique que, dans son avis favorable conditionnel du 26 novembre 2008, le fonctionnaire délégué analyse de manière précise et concrète chacune des dérogations sollicitées, qu'il n'y a aucune contradiction à affirmer en même temps que les dérogations ne se justifiaient pas pour la construction d'une unique maison unifamiliale et qu'elles sont admissibles pour un immeuble plus important qui peut constituer un élément de référence dans le quartier; qu'elle observe que la décision contient une motivation où se trouve justifiée la nécessité d'accorder les dérogations ainsi que leur caractère exceptionnel; qu'elle estime que le fonctionnaire délégué a bien exposé les raisons pour lesquelles il jugeait que le nombre des dérogations accordées ne portait pas atteinte au P.C.A.; qu'elle ajoute que c'est parce que ces dérogations permettent au projet d'acquiescer toute sa cohérence dans son ensemble qu'elles ne dénaturent pas le plan; qu'elle relève aussi que la décision répond à la réclamation que la seconde requérante avait déposée au cours de l'enquête publique;

Considérant que la première partie adverse repousse la seconde branche du moyen en faisant valoir que l'avis d'enquête décrit bien le projet, de manière succincte, et les caractéristiques qui justifient l'enquête publique, que la prescription de la note subpaginale n/ 2 de l'annexe 26 a été respectée et que cette annexe n'impose pas de reproduire le texte des notes subpaginales elles-mêmes; qu'en ce qui concerne la deuxième

critique que contient cette branche du moyen, elle soutient que les requérantes avaient une parfaite connaissance du projet et des dérogations sollicitées et que cela leur a permis d'émettre leurs réclamations en connaissance de cause;

Considérant que la seconde partie adverse objecte à la première branche du moyen que l'acte attaqué motive le caractère exceptionnel des dérogations accordées et qu'il n'y a pas de contradiction à admettre que ce type de dérogations se justifie davantage dans le cas d'un projet qui constitue un ensemble et que cette caractéristique donne à celui-ci une cohérence qui ne pourrait pas s'appliquer à un seul bâtiment; que, sur la seconde branche, elle reproche aux requérantes de ne pas établir qu'elles ont été induites en erreur par l'avis d'enquête et qu'il en est d'autant moins ainsi que la perspective axonométrique figurant au dossier décrit avec précision l'objet de la demande de permis d'urbanisme ainsi que l'objet des dérogations qu'implique le projet;

Considérant que l'intervenante fait observer que le fonctionnaire délégué développe comme il le faut les raisons pour lesquelles il a décidé d'octroyer les dérogations requises et qu'il n'est pas contradictoire de conclure de l'examen de chacune d'entre elles qu'accorder ces dérogations pour un projet uniparcellaire serait incongru alors que cela est justifié dans le cas d'un projet d'implantation sur plusieurs parcelles; qu'elle affirme que la motivation de la décision accordant les dérogations répond parfaitement au courrier du 20 février 2008 de la seconde requérante; qu'elle soutient aussi que les requérantes n'auraient pas intérêt à la seconde branche du moyen dès lors qu'au cours de l'enquête publique, celles-ci auraient eu accès à l'ensemble des données du projet et notamment aux plans qui renseignent sans équivoque et de manière expresse le type de toiture et les matériaux utilisés, en ce compris l'installation de panneaux solaires;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant qu'à l'audience les requérantes insistent sur la violation, dénoncée au moyen, des règles relatives aux matériaux utilisés en façade; qu'elles observent que le crépi n'est pas du stuc et ne fait donc pas partie des trois matériaux expressément prohibés par le plan; qu'elles estiment toutefois que le plan imposait des matériaux de choix et en infèrent que le crépi n'est pas admissible non plus et qu'il n'a pourtant pas fait l'objet d'une demande de dérogation soumise à l'enquête; qu'elles

estiment aussi que la présence d'un voisinage de toits plats n'est pas de nature à leur faire perdre l'intérêt à se prévaloir de la violation du plan sur le point; qu'elles font encore valoir que la vue axonométrique n'était pas jointe à l'annexe 26 et qu'il ne peut donc être admis qu'elles avaient, à la seule lecture de cette annexe, la possibilité d'envisager convenablement les dérogations finalement accordées; qu'elles jugent enfin que la procédure des débats succincts ne peut permettre l'examen approprié de la présente affaire;

Considérant que les parties adverses et intervenante estiment qu'il n'y avait pas lieu de déroger pour autoriser en façade l'utilisation du crépi, ce qui est conforme au plan communal; que la deuxième partie adverse estime qu'il ressort clairement de la décision du fonctionnaire délégué que la dérogation relative aux matériaux ne concerne que la toiture; que l'intervenante expose que son projet couvre quatre-vingts parcelles et qu'il est justifié que des particularités que le plan communal réglait pour le cas de constructions individuelles sur une parcelle puissent être appréciées différemment quand il s'agit d'un projet d'ensemble qui reste conforme à la destination de la zone, à son caractère architectural et à son option urbanistique, et qui tient compte de l'évolution des préoccupations, notamment en matière d'énergie, depuis 1953; que l'intervenante soutient aussi que l'utilisation correcte de l'annexe 26 ne requiert pas de reproduire la note subpaginale numéro 2 mais de s'y conformer, c'est-à-dire de décrire succinctement le projet et les caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à une enquête; qu'elle estime que cela était fait et conclut à l'absence d'intérêt des requérantes à ce grief; qu'elle ajoute que les dérogations accordées ne s'écartent pas des demandes de dérogation et affirme que tous les points sur lesquels la décision accorde une dérogation se trouvent dans l'avis d'enquête; qu'elle ajoute que si l'on voulait même envisager que l'avis d'enquête soit incomplet sur le point de la toiture, il y aurait lieu toutefois de décider que les requérantes sont sans grief à ce sujet, car elles ont consulté le dossier de la demande et ont montré dans leurs réclamations qu'elles avaient acquis la connaissance de tout le dossier;

Considérant que les requérantes concèdent que la réclamation adressée à la commune par la première d'entre elles peut en effet porter à admettre qu'elle connaissait tout le dossier; qu'elles estiment, en revanche, que ce n'est pas le cas de la seconde;

Considérant, sur la première branche, qu'il résulte de l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP, qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée

par lesdites prescriptions; que l'article 114 du même Code dispose que la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel;

Considérant qu'une dérogation ne peut être admise qu'à titre exceptionnel; que cette caractéristique de la dérogation est rappelée à l'article 114 du CWATUP; que, dans la décision d'accorder la dérogation, l'intérêt de la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice par l'article 113 et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivés; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis, sans que, par leur nombre et par leur ampleur, les dérogations accordées puissent aboutir à vider de sa substance la norme à laquelle il est dérogé, en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui président à la révision de celle-ci; qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut donc pas porter atteinte aux éléments essentiels du plan, à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan, c'est-à-dire qu'il faut que celui-ci conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application;

Considérant que la première branche du moyen unique critique la décision du fonctionnaire délégué en tant que celui-ci a considéré que les dérogations sollicitées pouvaient être accordées à titre exceptionnel; que la critique porte à la fois sur l'objet ou l'ampleur de ces dérogations et sur la motivation du caractère exceptionnel de leur admission;

Considérant que, dans le plan communal d'aménagement n/ 41, les parcelles sur lesquelles doit venir s'implanter l'immeuble à appartements dont l'acte attaqué autorise la construction, sont situées en zone de construction d'habitations fermée sur une profondeur de quatorze mètres, sauf à l'est où la profondeur de bâtisse est tantôt de 6 mètres, tantôt de 10 mètres; qu'au-delà de ces distances, on se trouve en zone de cours et jardins; qu'une zone de recul borde les voiries et traverse la zone de construction à l'ouest pour donner accès à la zone de cours et jardins;

Considérant que la prescription littérale de l'article 1^{er}, relative à la zone de construction d'habitations fermée, est ainsi rédigée :

- " A. DESTINATION. Sont seuls autorisés :
- a/ les immeubles résidentiels,
 - b/les immeubles à destination commerciale ou artisanale.

B. GABARIT ET ESTHÉTIQUE. Tout immeuble devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit constitué par la hauteur d'un rez-de-chaussée et deux étages carrés surmontés d'une toiture à deux versants inclinés à 30°, la hauteur maximum du faîtage ne pouvant dépasser 4 mètres. Les étages en recul sont interdits. Les toitures seront constituées par des terrasses ou couvertes au moyen de tuiles ou ardoises. Dans ce dernier cas, le gabarit des toitures doit rester inscrit dans celui déterminé ci-dessus. Pour les parements visibles de la voie publique, il ne sera fait usage que de matériaux de choix, à l'exclusion des briques de laitier, du béton nu et du stuc. Les soubassements et seuils seront en pierre naturelle ou reconstituée dans la masse";

que l'article 3 des prescriptions urbanistiques interdit toute construction dans les zones de recul, aucun élément du gros œuvre de la construction ne pouvant empiéter sur ces zones et que l'article 4 réserve les zones de cours et jardins aux plantations ornementales et potagères, aux clôtures, aux poulaillers, clapiers et pigeonniers et aux garages individuels, aux conditions que la prescription énonce;

Considérant que le fonctionnaire délégué accorde des dérogations au plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- le gabarit (nombre de niveaux) et la présence d'un dernier étage en recul,
- la profondeur de construction,
- le type de toiture et matériaux (y compris panneaux solaires),
- la construction en zone de recul (angle et terrasses débordantes),
- l'accès via la zone de cours et jardins engendrant un pignon ouest non accolé au terrain voisin;

Considérant que les dérogations accordées se révèlent en l'espèce relativement nombreuses, mais qu'une seule d'entre elles apparaît importante, à savoir celle qui concerne la forme de la toiture; qu'en effet, le projet critiqué prévoit une toiture plate alors que le plan a opté pour une toiture à deux versants inclinés à 30°; que, toutefois, l'article 1^{er} des prescriptions urbanistiques du plan communal autorise aussi la construction de toitures en terrasses, ce qui atténue l'importance de la dérogation et empêche de considérer que son admission dénaturerait le plan; qu'il y a lieu d'observer aussi que cette dérogation a été appréciée par le fonctionnaire délégué comme une "réponse architecturale homogène à haute performance énergétique"; que "la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments" est un objectif contemporain important du droit de l'aménagement du territoire exprimé par le législateur à l'article 1^{er} du CWATUP; qu'en estimant que le projet favorise la réalisation de cet objectif, le

fonctionnaire délégué expose l'intérêt de cette dérogation à un plan adopté en 1953 et ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que les autres dérogations ne sont pas d'une ampleur démesurée par rapport aux options retenues par le plan; que le projet respecte le nombre prévu de niveaux, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux, n'y ajoutant qu'un niveau semi-enterré adapté à la topographie des lieux; que la profondeur de quatorze mètres est globalement respectée sauf en ce qui concerne l'installation de coursives à l'arrière du bâtiment; qu'une dérogation est apportée aux profondeurs de six et dix mètres à l'est afin de garantir une profondeur homogène adaptée à la construction d'un immeuble unique sur l'ensemble des parcelles concernées; que le projet n'emploie pas l'un des trois matériaux interdits par le plan; que si le projet prévoit la construction sur la zone de recul située à l'ouest, un espace latéral non bâti est prévu à côté de la parcelle riveraine n/ 1221w8; que les accès en zone de cours et jardins sont réservés à la circulation piétonne;

Considérant que le fonctionnaire délégué a examiné avec soin chacune des dérogations demandées tant au regard des réclamations déposées lors de l'enquête publique, qu'au regard des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement; qu'il a, pour chacune d'entre elles, longuement motivé sa décision de les accorder; qu'en conclusion de son examen détaillé de l'admissibilité de chacune des dérogations demandées, le fonctionnaire délégué a estimé que le caractère exceptionnel de celles-ci devait être évalué en fonction de la globalité du projet; qu'il a ajouté que ce type de dérogations serait jugé incongru, pour une seule parcelle et conclu, dans l'espèce, que "le caractère d'ensemble conféré au projet implique que celui-ci en acquiert toute sa cohérence"; que ce motif ne signifie pas que ce que l'on juge inopportun à petite échelle, est jugé opportun à grande échelle; qu'il exprime que la dérogation est, à titre exceptionnel, accordée pour assurer la cohérence d'un ensemble implanté sur plusieurs parcelles, compte tenu des circonstances ("dans le cas présent"); que le motif suivant de la décision de permettre les dérogations se réfère aussi à la situation concrète de la demande; que ce raisonnement n'entre pas en contradiction avec le caractère exceptionnel reconnu aux dérogations qui sont accordées;

Considérant qu'il n'est pas établi que, malgré leur nombre, les dérogations accordées portent atteinte, par leur ampleur, à la destination de la zone considérée, à son caractère architectural ou à l'option urbanistique visée par le plan (article 113) ni qu'elles sont incompatibles avec le caractère exceptionnel (article 114) qui doit être maintenu au pouvoir de déroger;

Considérant, sur la seconde branche, que l'article 334 du CWATUP, non visé au moyen, prévoit notamment l'affichage d'un ou plusieurs avis conformes à l'annexe 25 et, dans certains cas, d'une vue axonométrique, tandis que l'article 336 a trait à l'affichage d'un avis conforme à l'annexe 26; que l'article 337 règle l'envoi d'une annonce aux riverains et prescrit que cette annonce reproduit l'avis visé à l'annexe 26; que les annexes 25 et 26 contiennent une rubrique consacrée à la description de l'objet du projet et à l'indication de ses caractéristiques; que la note de bas de page n/ 2 précise qu'il s'agit de décrire succinctement le projet et les caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique; que ni ces annexes ni les dispositions visées au moyen n'imposent, comme telle et à peine de nullité, une énumération complète et détaillée des dérogations demandées; que, en requérant l'indication, dans les avis d'urbanisme, des caractéristiques du projet justifiant de procéder à une enquête publique, les auteurs du CWATUP ont voulu permettre aux riverains de faire valoir leurs observations ou réclamations en pleine connaissance de cause et de leur éviter dès lors la nécessité de s'informer par eux-mêmes des dérogations éventuellement nécessaires;

Considérant qu'en l'espèce, l'avis d'enquête (annexe 26) signale que les dérogations suivantes sont demandées :

- hauteur sous corniche,
- coursives en dehors des 14 mètres,
- terrasses en façade avant débordantes,
- dernier étage en retrait,
- pignon ouest non accolé au terrain voisin,
- pas de rentrant à l'angle sud;

Considérant que le fonctionnaire délégué a accordé les dérogations suivantes :

- le gabarit (nombre de niveaux) et la présence d'un dernier étage en recul,
- la profondeur de construction,
- le type de toiture et matériaux (y compris panneaux solaires),
- la construction en zone de recul (angle et terrasses débordantes),
- l'accès via la zone de cours et jardins engendrant un pignon ouest non accolé au terrain voisin;

Considérant que les requérantes reprochent au fonctionnaire délégué d'avoir accordé des dérogations dont il n'était pas question lors de l'enquête publique en ce qui concerne le type de toiture et de matériaux, l'accès via la zone de cours et jardins et la hauteur sous corniche; qu'il y a lieu de constater, au contraire, que les différences

formelles entre l'avis et la décision ne sont pas de nature à vicier l'acte attaqué; qu'un avis d'enquête qui annonce des dérogations en indiquant "hauteur sous corniche" et "dernier étage en retrait" indique de manière succincte que, parmi les dérogations demandées, certaines concernent le sommet du bâtiment et attire l'attention des riverains sur cet aspect du projet; qu'ils étaient ainsi informés de la nécessité d'une dérogation portant sur cet objet et que le but visé par la formalité était atteint; qu'une autre manière de désigner l'objet de ces demandes ne rend pas les indications succinctes de l'avis insuffisantes; que le projet ne prévoit pas l'utilisation, pour les parements des murs visibles de la voirie, de l'un des trois matériaux qu'interdit le P.C.A., tandis que les matériaux de couverture de la toiture, en lieu et place des tuiles et ardoises, découlent du choix du type de la toiture; que l'accès par la zone de cours et jardins engendrant un pignon ouest non accolé au terrain voisin regroupe la dérogation relative aux coursives en dehors de la profondeur de quatorze mètres en zone de bâtisse et celle qui prévoit un pignon ouest non accolé au terrain voisin; que la dérogation relative au gabarit (nombre de niveaux) équivaut en fait à celle qui était demandée pour la hauteur sous corniche;

Considérant, en outre, que la réclamation introduite par la seconde requérante s'appuie nécessairement sur l'examen du dossier; que ses observations relatives à l'absence d'aménagement de voirie ou l'affirmation que "la hauteur et la longueur du bâtiment n'ont pas été revues" ne peuvent avoir de sens que si elles procèdent d'une analyse du projet; qu'au dossier figurait une vue axonométrique qui faisait clairement apparaître les toitures proposées; qu'il ressort aussi de la réclamation de la première requérante qu'elle a étudié le dossier et parfaitement perçu les caractéristiques du projet; qu'il y a donc lieu de constater que les formules utilisées dans l'avis d'enquête n'ont pu nuire à l'information des requérantes ni à leur participation à l'enquête;

Considérant, quant au fait que le document utilisé par la ville de Liège ne reprend pas formellement la mention figurant dans la note de bas de page n/ 2 de l'annexe 26, que l'omission alléguée ne pourrait fonder la conclusion que la dérogation est illégale dès lors que la formalité que cette note exige a été accomplie à suffisance de droit dans le corps de l'avis;

Considérant que le moyen unique de la requête ne peut être accueilli en aucune de ses branches;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire; qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête en intervention de la société anonyme MINGUET & LEJEUNE, anciennement dénommée IMMOTEB est accueillie.

Article 2

La requête en annulation est rejetée.

Article 3

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux septembre deux mille neuf par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. PAQUES.