

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.225 du 24 mars 2011

A. 187.844/XIII-4936

En cause : **HAVELANGE** Jean-Luc,
ayant élu domicile chez
Me Thierry FRANKIN, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

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 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 avril 2008 par Jean-Luc HAVELANGE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2007 par le collège communal de la ville de Liège à la société privée à responsabilité limitée IMMO VSM en vue de la construction d'un immeuble à appartements comprenant 18 logements et 18 emplacements de parking, sur un bien sis à Liège, quai de la Boverie, n^{os} 59-63;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire de la partie requérante ainsi que la lettre du 10 août 2010 de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 janvier 2011 à 9.30 heures, date à laquelle celle-ci a été mise en continuation à une audience à fixer vers la mi-mars 2011;

Vu les notes d'audience et les pièces complémentaires déposées par les parties;

Vu la lettre du 23 février 2011 informant les parties de la mise en continuation de l'affaire à l'audience du 17 mars 2011 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Th. FRANKIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Mes N. VAN DAMME et E. MORATI, avocats, comparaissant pour la première partie adverse, et Me S. GRUBER, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, premier 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 requête se présentent comme suit :

1. Le 7 août 2006, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) IMMO VSM introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble de 18 appartements et de 18 emplacements de parking, sur un bien sis à Liège, quai de la Boverie, n^{os} 59-63 et cadastré section C, n^{os} 199g2. Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. L'immeuble en projet présente un gabarit rez + 4 niveaux + toiture. Il présente une hauteur depuis le niveau du trottoir et sous corniche de 13,50 mètres et une hauteur maximale, depuis le niveau du trottoir également, de 17 mètres.

2. Une enquête publique est organisée par la ville de Liège du 11 au 26 septembre 2006 en application de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Elle suscite deux réclamations dont celle du requérant, lequel critique la hauteur du bâtiment, beaucoup trop importante par rapport notamment à son bâtiment sis au n° 58.

3. Le 15 juin 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

4. Le permis d'urbanisme est délivré par le collège communal de Liège le 28 juin 2007, moyennant le respect des conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la contradiction ou de l'erreur de fait dans les motifs, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de la violation des articles 54bis, 55 et suivants, et 157 du règlement de la ville de Liège sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, approuvé par arrêté royal du 3 août 1977; qu'il soutient qu'en dérogeant, dans le cas d'espèce, aux articles 54bis et 55 du règlement de la ville de Liège précité, les parties adverses ont, sans justification raisonnable, modifié une ligne de conduite qu'elles s'étaient fixée, à savoir que la hauteur des immeubles ne peut dépasser la largeur de la rue de plus deux mètres, avec un maximum de 22 mètres; qu'il relève également que sa réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique attirait l'attention des autorités administratives sur la hauteur excessive du bâtiment visé par la demande de permis; qu'en réplique, il se réfère à l'argumentation développée dans la requête en annulation;

Considérant que la première partie adverse répond que, dans le respect de l'article 54bis de son règlement sur les bâtisses, l'immeuble litigieux aurait pu atteindre 22 mètres, alors qu'il ne présente qu'une hauteur de 12,15 mètres sous corniche; qu'elle soutient qu'en effet, le quai de la Boverie le long duquel le bâtiment s'implante présente une largeur de 52,80 mètres, comme cela ressort du plan "Walphot", de sorte que le projet respecte en hauteur le prescrit du règlement sur les bâtisses, à savoir la largeur de la voie publique qui dessert la parcelle augmentée de deux mètres avec un maximum de 22 mètres; qu'elle précise également ce qui suit :

- " Si le plan WALPHOT fait également apparaître une largeur de 9,95 mètres correspondant uniquement à la largeur de la desserte du quai de la Boverie, cela est sans incidence sur la largeur de référence dont il faut tenir compte au sens de l'article 54bis du règlement de la Ville de Liège sur les bâtisses.

En effet, la hauteur du bâtiment litigieux devait bien être calculée par rapport à la largeur totale du quai de la Boverie, pour les motifs suivants :

- d'une part, le quai de la Boverie se compose, à cet endroit, d'une desserte, suivie d'un parking public puis d'une voie rapide [...]. Or cet ensemble porte une seule et unique dénomination : «quai de la Boverie». Il y a donc bien lieu de tenir compte de la largeur de l'ensemble du quai de la Boverie pour déterminer la largeur de la «rue» de référence au sens de l'article 54bis du règlement sur les bâtisses;
- d'autre part, cette solution est parfaitement cohérente au regard du bon aménagement des lieux. En effet, cet endroit dispose d'un très large dégagement jusqu'à la dérivation (52,80 mètres). Or, l'objectif de l'article 54bis est d'éviter la création d'immeubles qui auraient une hauteur disproportionnée par rapport à la voirie et créeraient ainsi des zones d'ombre perpétuelles ou des vis-à-vis... En l'espèce, vu la largeur de la voirie jusqu'à la dérivation, la hauteur autorisée par l'acte attaqué respecte entièrement l'objectif de l'article 54bis";

Considérant que la seconde partie adverse répond que le fonctionnaire délégué vise bien, dans son avis favorable conditionnel, la hauteur du projet comme étant une remarque qui a été soulevée lors de l'enquête publique et que le collège communal relève, à juste titre, que la référence en matière d'harmonisation et d'intégration dans le bâti existant n'est pas représentée uniquement par l'immeuble du requérant, mais bien par l'ensemble des constructions existantes; qu'elle se réfère à cet égard au reportage photographique versé au dossier administratif qui montre que le projet présente un gabarit tout à fait similaire à l'ensemble du bâti environnant; qu'elle fait valoir en outre que le projet autorisé présente un gabarit identique à celui qui avait été autorisé le 19 juillet 2001;

Considérant qu'à la suite de l'instruction d'audience, il apparaît que l'immeuble autorisé par l'acte attaqué se situe au plan annexé au règlement de la ville de Liège sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, le long d'une voirie surlignée d'un liseré jaune et noir; que la légende du plan renseigne que la hauteur maximale des immeubles pourra atteindre à cet endroit 29 mètres avec un étage en recul; que cette prescription graphique est l'illustration des prescriptions contenues à l'article 54bis dudit règlement, relatif aux gabarits, en particulier du 4°; que cet article dispose notamment comme suit :

- " 1° Dans le secteur teinté en bleu et délimité sur le plan annexé au présent règlement par un liseré de couleur bleue, les stipulations suivantes doivent être respectées, sauf où des plans d'aménagement et des règlement de protection sont d'application :
- Les immeubles à construire ou transformer ou reconstruire ne peuvent dépasser une hauteur égale à la largeur de la rue plus deux mètres avec maximum de 22 mètres. [...]

2° Dans le secteur teinté en jaune et limité par une ligne en teinte sépia, la hauteur maximum des constructions restera équivalente à la largeur de la rue plus deux mètres avec un maximum de 22 mètres.

3° Cette hauteur maximum de la largeur de la rue plus deux mètres pourra atteindre un maximum de 26 mètres dans la vallée, à l'Est et au Sud de la ligne définie au 2° ci-dessus.

4° Il est dérogé à cette règle dans les endroits suivants :

[...]

- 29 m. avec latitude d'établir le dernier étage en retrait : quai de la Boverie, entre le quai Churchill et la place du Parc) – [...]" ;

Considérant que cette disposition est une exception à l'article 55 du règlement susmentionné, lequel établit une règle générale;

Considérant, par ailleurs, qu'il y a lieu de vérifier si les prescriptions graphiques sont l'exacte traduction des prescriptions littérales dudit règlement, notamment quant à la localisation du quai de la Boverie dans sa portion visée à l'article 54bis, 4°; qu'à cet égard, l'original du plan annexé audit règlement montre que l'îlot triangulaire, situé en face de la construction projetée, était vierge de toute construction, hormis deux bâtisses isolées, l'une légendée "pompiers", l'autre légendée "EC" (école communale), se présentant dès lors comme une sorte de place; qu'il en résulte dès lors que le quai de la Boverie doit être considéré comme occupant à l'époque toute la superficie de cet îlot, du bord de la dérivation de la Meuse au pied de la rangée d'immeubles; qu'il en résulte aussi que les prescriptions graphiques sont l'exacte reproduction des prescriptions littérales contenues à l'article 54bis, 4°, du règlement précité;

Considérant, par conséquent, que, d'une part, l'article 55 dudit règlement n'est pas applicable à l'endroit considéré et que, d'autre part, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble d'une hauteur au faîte de 17 mètres, il ne viole pas l'article 54bis, 4°, du règlement précité; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des principes généraux de droit administratif de bonne administration et de légitime confiance, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir, de la contradiction ou de l'erreur de fait dans les motifs, de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 157 du règlement de la ville de Liège précité et de la violation de la notion légale de dérogation; que, dans une première branche, il reproche aux parties adverses de ne pas avoir organisé une enquête publique, conformément à l'article 157 du règlement précité, qui déroge, selon lui, aux articles 54bis et 55 du règlement; que, dans une seconde branche, il fait grief aux

parties adverses de ne pas avoir pu exercer son droit de réclamation lors d'une enquête publique qui n'a pas été organisée en ce qui concerne la question de la hauteur du bâtiment projeté;

Considérant, sur les deux branches du moyen réunies, que, comme l'examen du premier moyen l'a révélé, l'acte attaqué ne déroge pas aux articles 54bis et 55 du règlement de la ville de Liège sur les bâtisses, de sorte qu'une dérogation spécifique relative à la hauteur du bâtiment projeté ne devait pas être sollicitée et qu'a fortiori aucune enquête publique ne devait être organisée sur cette question particulière; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 108 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du détournement de procédure, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir et de la violation des principes généraux de bonne administration et de motivation des actes administratifs; que, notamment, il reproche à l'acte attaqué d'avoir autorisé le projet aux motifs que "dans l'esprit d'harmonisation et d'intégration dans le bâti existant, ce n'est pas l'immeuble du réclamant qui constitue la référence mais l'ensemble des constructions existantes", alors que, dans sa réclamation, il relevait que l'immeuble en projet dépassait de plus de 4 mètres son habitation et les immeubles voisins, et alors que l'immeuble autorisé dépasse le gabarit moyen de l'ensemble des immeubles repris dans le périmètre formé par le quai de la Boverie, la rue du Parc et la rue Renoz; qu'il reproche aussi à la première partie adverse de n'avoir pas énoncé dans la décision les motifs précis et concordants pour lesquels elle estime qu'un immeuble "rez + 4 niveaux et toiture à versants" s'insère bien au voisinage direct de deux immeubles "rez + 2 niveaux", avec "toiture à versants" pour celui repris à gauche et "toiture plateforme" pour le sien; qu'il relève enfin que la première partie adverse n'énonce pas davantage dans la décision pourquoi elle ne se réfère absolument pas aux immeubles existant dans un périmètre de 50 ou 100 mètres, par exemple, autour du terrain litigieux; qu'il estime que "cette seule petite analyse" aurait clairement démontré que la majorité des immeubles existants sont plus proches du type et du gabarit de ceux joignant directement le projet litigieux, dont le sien;

Considérant que la ville de Liège, première partie adverse, expose que l'acte attaqué répond adéquatement à la réclamation du requérant concernant la hauteur du bâtiment en projet; qu'elle se livre aussi à une comparaison des hauteurs des bâtiments voisins de celui autorisé par l'acte attaqué et en conclut que la hauteur sous corniche de celui-ci est raisonnable :

- "
- immeubles n° 65 et 66 : 12,10 mètres;
 - immeubles n° 67 et 68 : 12,32 mètres;
 - immeuble n° 69 : 11,58 mètres;
 - immeuble n° 70 : 9,88 mètres;
 - immeuble n° 58 : 9,46 mètres;
 - immeuble n° 56 : 10,85 mètres;
 - immeuble n° 82 : 21,64 mètres;
 - immeubles n° 103; 100-102 ; 97-98 ; 96 ; 83-85 : hauteur moyenne de 29 mètres";

qu'elle relève également que "le dossier photographique démontre [...] que l'urbanisation du quai de la Boverie se compose principalement d'immeubles à appartements d'un gabarit nettement supérieur à celui de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué";

Considérant que la seconde partie adverse résume la motivation de l'acte attaqué et la juge adéquate;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que l'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration de l'acte attaqué; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, l'auteur de l'acte n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique, qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que, dans sa réclamation, le requérant faisait valoir ce qui suit :

- " [...] la hauteur du bâtiment est beaucoup trop importante par rapport à notre bâtiment et autres avoisinant. Il est donc nécessaire de revoir ce projet à la baisse avec un étage de moins. Pour s'en convaincre, il suffit de regarder les proportions de ce nouveau bâtiment par rapport au voisin n° 58";

Considérant que, sur ce point, le permis litigieux est motivé comme suit :

" [...] la référence en matière d'harmonisation et d'intégration dans le bâti existant n'est pas représentée par un immeuble en particulier (celui du réclamant) mais bien l'ensemble des constructions existantes";

Considérant que cette motivation ne permet pas de comprendre pourquoi la réclamation pertinente du requérant qui dénonçait la hauteur excessive du bâtiment non seulement par rapport au sien mais aussi par rapport à ceux avoisinant a été rejetée; qu'il ressort à cet égard des dossiers photographiques déposés que le quai de la Boverie à l'endroit considéré est bordé d'immeubles anciens, d'une hauteur moindre que l'immeuble projeté; que les explications données par la première partie adverse dans son mémoire en réponse, même si elles devaient être pertinentes, ne peuvent en toute hypothèse être retenues à défaut d'avoir été exprimées dans l'acte attaqué; que, par ailleurs, en vertu du principe du bon aménagement des lieux, l'intégration d'un immeuble projeté doit s'apprécier non seulement par rapport à l'ensemble des constructions existantes mais aussi et d'abord par rapport aux immeubles qui le jouxtent; qu'à cet égard, la motivation, qui nie devoir prendre en compte l'immeuble du requérant, est erronée; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 28 juin 2007 par le collège communal de la ville de Liège à la société privée à responsabilité limitée IMMO VSM en vue de la construction d'un immeuble à appartements comprenant 18 logements et 18 emplacements de parking, sur un bien sis à Liège, quai de la Boverie, n^{os} 59-63.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.