

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.684 du 15 avril 2011

A. 198.685/XIII-5760

En cause :
1. **PAUNA Maria**,
2. **PINET Maxime**,
3. **NEUFORGE Sophie**,
4. **VIDAL Roland**,
5. **COURDESSE Alix**,
ayant tous élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
place Verte 13
4000 Liège,

contre :

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,
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 30 décembre 2010 par Maria PAUNA, Maxime PINET, Sophie NEUFORGE, Roland VIDAL et Alix COURDESSE qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 29 octobre 2010 qui délivre à la société anonyme (S.A.) MINGUET & LEJEUNE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de

seize logements sur un bien sis rue Joseph Dejardin à Liège, cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220 d2 et 1220 f2;

Vu la requête introduite le 17 février 2011 par laquelle la société anonyme MINGUET & LEJEUNE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 mars 2011 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me E. LEMMENS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me S. HOSTIER, loco Me J.-M. SECRETIN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 2 mars 2009, la société anonyme (S.A.) MINGUET & LEJEUNE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de 16 logements sur un bien sis à Liège, rue Joseph Dejardin et cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220 D2 et 1220 F2

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège; il figure également dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement.

Les terrains en cause se situent dans le périmètre de la concession de mines de houille de la Chartreuse. Un ancien siège d'exploitation, équipé de deux puits de mines, se situe sur la parcelle de terrain cadastrée n° 1220f2. Les requérants habitent à proximité immédiate du bien faisant l'objet de la demande de permis.

2. Le 3 avril 2009, la ville de Liège déclare le dossier incomplet. La demanderesse de permis dépose les pièces manquantes le 29 avril 2009.

3. Une enquête publique est organisée du 22 juin 2009 au 7 juillet 2009 au motif que le projet déroge au plan communal d'aménagement (P.C.A.) 41/4 en ce qui concerne, notamment, la zone de recul, la hauteur des bâtiments, la teinte des matériaux de parement, la longueur du mur de clôture. L'enquête publique suscite le dépôt de 32 réclamations et d'une pétition.

4. Le 20 août 2009, la cellule sous-sol et géologie de la direction des risques industriels, géologiques et miniers remet un avis favorable conditionnel, après examen du dossier déposé par l'auteur du projet, en ce qui concerne les deux puits de mines. Les conclusions de cet examen sont reprises dans l'acte attaqué et sont rédigées, notamment, comme suit :

- " - L'auteur du projet a sollicité les services de la Direction de la Géotechnique de la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (D.G.O.1), pour la réalisation d'essais géotechniques et que ces essais ont fait l'objet d'un rapport réf : GEO-900-L505 du 6 février 2007, lequel rapport fournit notamment la position précise en coordonnées Lambert Belge 72 des deux puits de mines, la dimension calculée du rayon de la zone non aedificandi (4,80 m au lieu de 25,00 m), ainsi que des recommandations pour les infrastructures;
- la position levée des têtes des deux puits de mines et la zone non aedificandi ainsi définie sont figurées comme telles sur les plans du projet remis par le demandeur;
- M. Pierre SAUVEUR, Ingénieur-Architecte, auteur du projet, [...] dispose d'un rapport établi par le Bureau d'Etudes Lemaire sur la faisabilité du projet en ce compris l'éventualité d'ériger une partie de l'immeuble au-dessus des puits de mines";

Au terme de cet avis, le rayon de la zone non aedificandi doit être compté "à partir de l'axe du puits".

Le rapport du 6 février 2007 (GEO-900-L505) rédigé par la direction de la Géotechnique expose à propos de la zone non aedificandi :

- " 4. Zone non aedificandi
- 4.1. Définition de la zone.
- Une zone non aedificandi de 25 m de rayon autour de l'axe du puits est imposée à tout propriétaire et/ou utilisateur du site. Cette zone a pour but d'éviter toute conséquence grave qui serait due à un effondrement du terrain autour du puits,

consécutifs à un affouillement ou à un tassement et/ou débouillage dans le remblai mis en place dans le puits.

Il apparaît que la distance imposée de 25 m correspond à un niveau de sécurité basé sur l'expérience des plus gros effondrements connus à ce jour [...]

[...]

Dans le cas présent, il est raisonnable de prendre en considération le fait qu'un éventuel effondrement du puits ne créerait une instabilité du terrain avoisinant que dans la zone des terrains meubles. Il est en effet peu probable qu'un effondrement dans le bedrock compact conduise à des mouvements importants en surface [...].

[...]

Par rapport à ces hypothèses il convient de formuler les remarques suivantes :

1. Le problème n'est pas plan puisque le puits a une forme quasi circulaire. Un certain effet de voûte peut se créer lors d'un effondrement, ce qui est de nature à réduire l'extension de la zone d'influence.

2. Les calculs ont été effectués sur les profondeurs totales des essais de pénétrations , [...].

En conséquence, on peut admettre que dans le cas d'un effondrement brutal au niveau du puits, la zone d'influence (zone dans laquelle les contraintes seraient modifiées) s'étendrait, dans un premier temps à une distance de 4,80 m de la paroi du puits [ndlr : souligné par l'auteur de l'arrêt]. Cette zone risque, dans ce cas, d'être affectée de mouvements verticaux (tassements) et horizontaux (détente de terrain)".

Le rapport, qui ne précise pas le diamètre des puits, émet ensuite des recommandations.

5. Il ressort du dossier que la ville de Liège n'a plus, après l'enquête publique, poursuivi l'instruction de la demande, hormis le rapport du service de l'urbanisme comprenant l'analyse du projet et des réclamations.

Le collège communal n'a donc pas émis d'avis et l'avis du fonctionnaire délégué sur les dérogations n'a pas été formellement sollicité.

6. Le 9 février 2010, en l'absence de décision de l'autorité communale dans le délai imparti, la demanderesse de permis saisit le fonctionnaire délégué.

7. Le 20 mai 2010, en l'absence de décision du fonctionnaire délégué dans le délai imparti, la demanderesse saisit le Gouvernement wallon. Toutefois, le fonctionnaire délégué transmet à la demanderesse de permis son projet de décision de refus de permis d'urbanisme.

8. En sa séance du 2 juillet 2010, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis défavorable.

9. Le 30 septembre 2010, une lettre de rappel est adressée par la demanderesse de permis au Gouvernement wallon.

10. Le 20 octobre 2010, les services de la Région wallonne proposent au Ministre de refuser le permis.

11. Le 29 octobre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que ce bien est soumis au règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, approuvé par le Conseil communal le 8 novembre 1935 et modifié plusieurs fois par la suite; que, toutefois, certaines dispositions de ce règlement sont contradictoires avec les options urbanistique et architecturale du plan communal d'aménagement; que, dans ce cas, les prescriptions du plan communal d'aménagement priment sur celles de ce règlement communal;

Considérant que le bien est situé pour partie en zone de construction d'habitations fermée, pour partie en zone de cours et jardins, pour partie (l'arrière de la parcelle) en zone réservée à la construction de poulaillers, clapiers, pigeonniers ou abris de jardin, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 41/4, approuvé par Arrêté ministériel en date du 5 mai 1987 (plan modifiant le PCA. n° 41 ter approuvé et modifié par Arrêté royaux datés des 4 février 1955, 14 septembre 1960 et 4 décembre 1967), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- le non-respect du front de bâtisse obligatoire sur alignement repris au plan communal d'aménagement;
- la hauteur sous corniche par endroit supérieure au maximum admis pour les bâtiments couverts par des toitures en terrasse, soit 9 m (article 1, B);
- la tonalité des matériaux de parement (article 1, B);
- la longueur du mur de clôture réalisé dans le prolongement du pignon du bloc C, longueur supérieure au maximum admis pour ce type d'ouvrage en zone de cours et jardin, soit 3 mètres (article 3);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule que :

« Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dispose que :

« Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o »;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11° du Code;

Considérant que 32 réclamations écrites et une pétition comprenant 192 signatures ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- la perte d'ensoleillement et de luminosité pour les habitations voisines;
- la perte d'intimité pour les propriétés voisines;
- le bouleversement de la qualité de vie du quartier (arrivée massive d'une nouvelle population au sein d'un immeuble à logements multiples alors que le quartier se caractérise essentiellement par de l'habitat unifamilial);
- les nuisances sonores et la pollution générée par le mode de chauffage (désagréments engendrés par les livraisons, nécessités d'insonoriser les locaux abritant les chaudières et boilers);
- le caractère inopportun des dérogations au plan communal d'aménagement, tant en terme de nombre que de portée (implantation en net recul alors que toutes les habitations sont érigées sur l'alignement, la hauteur excessive des immeubles, le mur de clôture enclavant l'ensemble projeté, ainsi que la teinte et la variété des parements); les prescriptions de ce plan étaient connues du promoteur lors de l'achat du bien;
- la suppression du poumon vert du quartier;
- la présence de deux zones non-aedificandi autour d'anciens puits de mine et la nécessité d'un rapport d'expert indépendant à ce sujet;
- l'impact du projet sur la circulation automobile et le stationnement dans la rue, le projet ne prévoyant pas suffisamment de parking;
- le souhait que soit développée une politique cohérente en termes de création de logements, prioritairement axée sur la réhabilitation des immeubles désaffectés plutôt que la construction de nouveaux immeubles;

Considérant qu'à propos de cette enquête publique, le Département de l'Urbanisme de la ville apporte les précisions suivantes :

« Diverses remarques doivent néanmoins être évoquées concernant ces réclamations et pétitions;

- plusieurs personnes ayant fait une réclamation individuelle ont, de plus, signé la pétition. Dès lors, des signatures sont en double;
- certaines personnes ont signé à plusieurs reprises la pétition;
- on a remarqué et constaté que divers enfants ont signé cette pétition»;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

[...];

Considérant que l'avis émis par la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, Cellule Sous-sol/Géologie, est motivé notamment comme suit :

« Les terrains en cause se situent dans le périmètre de la concession de mines de houille de LA CHARTREUSE [...].

De l'examen des archives en notre possession, il s'avère qu'il existe un ancien siège d'exploitation sur la parcelle de terrain cadastrée 1220/F/2. Ce siège était équipé de deux puits de mines [...]

De l'examen du dossier déposé en nos bureaux par l'auteur du projet, il ressort que :

- l'auteur du projet a sollicité les services de la Direction de la Géotechnique de la Direction générale opérationnelle Routes et Bâtiments (D.G.O.1), pour la réalisation d'essais géotechniques et que ces essais ont fait l'objet d'un rapport réf : GEO-900-L505 du 6 février 2007, lequel rapport fournit notamment la position précise en coordonnées Lambert Belge 72 des deux puits de mines, la dimension calculée du rayon de la zone non aedificandi (4,80 m au lieu de 25,00 m.), ainsi que des recommandations pour les infrastructures;
- la position levée des têtes des deux puits de mines et la zone non aedificandi ainsi définie sont figurées comme telles sur les plans du projet

remis par le demandeur [note de l'auteur de l'arrêt : la distance figurée part de l'axe des puits et non de la paroi de ceux-ci];

- M. Pierre SAUVEUR, Ingénieur-Architecte, auteur du projet, [...] dispose d'un rapport établi par le Bureau d'Etudes Lemaire sur la faisabilité du projet en ce compris l'éventualité d'ériger une partie de l'immeuble au-dessus des puits de mines;

Dès lors, en ce qui concerne les aspects réglementaires liés aux mines concédées, je puis remettre un avis favorable aux conditions suivantes, en particulier les points 3, 4, et 5, afin de s'assurer que le risque lié à la présence des deux puits de mines décrits au tableau ci-dessous susceptibles d'avoir un impact direct ou indirect sur le projet a été examiné et que des mesures de sûreté ont été mises en œuvre [...];

Considérant que le terrain comporte deux puits de mines dont la zone non aedificandi a été précisée dans le cadre d'un rapport (GOE-900-L505) établi par la DGO1; que le rapport comporte des recommandations dont il y a lieu de tenir compte; qu'en outre, l'auteur de projet a pris conseil auprès d'un bureau d'étude, lequel émet également des recommandations [note de l'auteur de l'arrêt : cette étude n'est pas déposée au dossier];

Considérant que le projet a été étudié afin de rencontrer les contraintes inhérentes à la présence des puits de mines;

Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu bâti essentiellement dévolu à la résidence; que la parcelle concernée, actuellement non-bâtie, se situe en zone d'habitat au plan de secteur ainsi qu'en zone de construction d'habitat fermée dans laquelle sont seuls autorisés les immeubles résidentiels; que le projet est manifestement conforme à la destination principale de la zone concernée;

Considérant que le projet rencontre le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE, en ce qui concerne la gestion parcimonieuse du sol et les orientations prônées dans le SDER en ce qu'il permet de densifier l'habitat dans un noyau déjà urbanisé et diversifier l'offre en matière de logements; que chacun des logements est de nature à offrir aux futurs occupants un cadre de vie de qualité et durable;

Considérant que le projet s'écarte de la règle en ce qui concerne le front de bâtisse obligatoire sur l'alignement; que toutefois, l'alignement est marqué, sur toute la longueur du tronçon de voirie concerné, par des bâtiments et par des murs de clôture de sorte que l'espace-rue est défini et structuré; que les décrochements ponctuels, tant en plan qu'en élévation, permettent d'offrir des respirations et dynamisent la perspective urbaine;

Considérant que le projet déroge également en ce que le gabarit maximum autorisé est partiellement dépassé; que cependant le dépassement est minime et peut encore être réduit par la diminution de la hauteur du mur d'acrotère; que dans l'ensemble, le projet respecte le gabarit maximum et, partant, la silhouette générale du bâti, telle que prévue au plan communal d'aménagement; que partant, le projet déroge dans une mesure compatible avec l'option urbanistique des prescriptions;

Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu bâti fermé; que le projet permet de refermer l'îlot conformément à la volonté du plan communal d'aménagement et en parfaite adéquation par rapport aux caractéristiques du tissu bâti existant; qu'en milieu urbain, de surcroît, dans le cadre d'îlots fermés sur leurs pourtours, les vis-à-vis ainsi que les ombres portées des bâtiments sont inévitables; que par ses caractéristiques, notamment l'absence de jardin, la parcelle d'angle est davantage destinée à accueillir un habitat de type appartement; que le contexte est caractérisé par des décrochements résultant de variations de hauteurs (gabarits); que ces variations, en ce compris celles résultant de l'ensemble projeté, participent au caractère des lieux;

Considérant que le projet réserve des espaces de jardins à l'arrière des habitations, en intérieur d'îlot, de sorte que le maillage végétal, indispensable

au maintien d'un cadre de vie de qualité en milieu urbain, est préservé; que le plan d'implantation illustre les futures plantations disposées dans les espaces de jardins; que ces dernières devront être composées d'essences régionales; Considérant que par sa localisation, le projet permet de développer des logements pouvant être desservis par les transports en commun; qu'il convient de densifier l'habitat à proximité des centres, là où les services peuvent être aisément atteints sans nécessairement recourir à l'automobile;

Considérant qu'il y a lieu de respecter strictement, les articles 414 et suivants du CWATUPE;

DECIDE :

Article 1^{er} Le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme "MINGUET & LEJEUNE" est octroyé aux conditions suivantes :

- Diminuer la hauteur de chacun des étages de l'immeuble d'angle de 10 centimètres, ce qui correspond à une diminution du gabarit de 30 centimètres qui doit être accompagnée d'une diminution de la hauteur des acrotères.
- Les jardins seront plantés de haies, arbres et arbustes d'essences régionales.
- Les immeubles seront strictement conformes aux articles 414 et suivants du CWATUP.
- Rencontrer l'avis du 20 août 2010 de la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement, Cellule Sous-sol/Géologie";

Considérant que, par requête introduite le 17 février 2011, la S.A. MINGUET & LEJEUNE demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant que le premier moyen, en sa troisième branche, est fondé;

Considérant que les parties requérantes soulèvent un premier moyen pris de la violation des articles 1^{er}, 111 à 114 et 136 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation des articles 1^{er} et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation et de motifs pertinents, adéquats et légalement admissibles, des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'en une troisième branche notamment, les parties requérantes soutiennent qu'en dépit du fait que le permis litigieux déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement et au règlement communal sur les bâtisses sur plusieurs points qu'ils énoncent, la partie adverse n'a pas tenu suffisamment compte des options architecturales et urbanistiques du quartier litigieux et ne justifie pas non plus en terme de motivation les raisons pour lesquelles le projet devait être considéré comme conforme à celles-ci; qu'ils affirment aussi que la motivation de l'acte attaqué n'énonce aucun motif qui justifierait le caractère nécessaire et exceptionnel de la mesure au sens des articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que la partie adverse répond que la motivation de l'acte attaqué démontre à suffisance le caractère compatible des dérogations accordées avec le caractère architectural et l'option urbanistique du plan communal d'aménagement; que, selon elle, par ailleurs, l'alignement du front de bâtisse du projet permet à l'espace-rue d'être défini et structuré, tandis que les décrochements ponctuels permettent d'offrir des respirations et de dynamiser la perspective urbaine; qu'elle fait valoir également que la dérogation du projet en ce qui concerne le gabarit maximum autorisé est minime et est encore minimisée du fait des conditions établies par l'acte attaqué;

Considérant que, s'agissant de l'alignement, la partie intervenante se réfère aux motifs de l'acte entrepris ainsi qu'à l'avis de la commission d'avis sur les recours; qu'elle estime que, si certaines habitations se trouvent effectivement en retrait, elles se voient néanmoins adjoindre un mur de clôture qui s'implante sur l'alignement de sorte qu'il n'est pas déraisonnable de considérer que ces murs de clôture permettent de définir et de structurer l'espace-rue puisque, à hauteur de ces murs de clôture, l'ensemble du projet se retrouve en effet aligné; qu'elle fait valoir que la partie supérieure à ce mur de clôture présente par contre des décrochements qui permettent d'éviter un "effet bloc" et qui donc dynamisent la perspective urbaine; qu'elle estime que le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée se justifie dans l'intérêt d'une intégration au contexte bâti et par le souci de favoriser le dynamisme insufflé par le projet;

que, s'agissant du gabarit maximum du projet, elle se réfère également au motif de l'acte entrepris qui justifie, selon elle, le caractère exceptionnel de l'octroi de la dérogation dès lors qu'il "considère que le dépassement est minime et que la silhouette générale du bâtiment étant conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement, il y a lieu d'octroyer exceptionnellement la dérogation, sous condition néanmoins d'une réduction du gabarit de l'ordre de 30 centimètres, conformément au dispositif de l'acte attaqué, ce qui permettra en outre de limiter l'importance de la différence existant entre la hauteur prévue (9 mètres) et la hauteur du projet (un peu moins de 10 mètres)";

que, s'agissant de la tonalité des matériaux de parement, elle souligne tout d'abord que le plan communal d'aménagement n'exclut pas formellement la polychromie puisqu'il prévoit simplement qu'elle "sera évitée", si elle est "excessive"; qu'elle se réfère ensuite à l'opinion de la commission d'avis sur les recours et fait observer que toutes les habitations voisines au projet ne respectent pas non plus le prescrit du plan communal d'aménagement et qu'il existe une grande diversité de ton dans le parement de ces habitations; qu'elle déduit le caractère exceptionnel de cette dérogation du fait de la situation du contexte bâti qui lui-même déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement;

que, s'agissant de la longueur du mur de clôture, elle fait valoir enfin la motivation de l'acte entrepris et expose que la longueur plus importante du mur de clôture résulte, d'une part, des variations de recul par rapport à l'alignement sur la voirie et, d'autre part, de la contiguïté perpendiculaire de la zone de cours et jardins du projet par rapport aux jardins des propriétés voisines attenantes; qu'à son estime, "l'édification d'un mur de clôture, indispensable à l'aménagement des cours et jardins sur toute la profondeur de la parcelle pour préserver l'intimité des jardins voisins vu leur perpendicularité, résulte directement de l'aménagement «en intérieur d'îlot» expressément validé par l'acte attaqué, pour les raisons qu'il exprime";

Considérant, sur cette branche, que les articles 113 et 114 du CWATUPE disposent comme suit :

Article 113 :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation:

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.

[...]"

Article 114 :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, §3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, §1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant qu'il résulte de l'article 114 précité que les dérogations aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué énoncées à l'article 113, précité, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; qu'ainsi, l'autorité compétente doit motiver le caractère exceptionnel de la dérogation, lequel s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, le projet ne respecte pas le front de bâtisse obligatoire sur l'alignement; que concernant cette dérogation, l'acte entrepris est motivé comme suit :

" Considérant que le projet s'écarte de la règle en ce qui concerne le front de bâtisse obligatoire sur l'alignement; que, toutefois, l'alignement est marqué, sur toute la longueur du tronçon de voirie concerné, par des bâtiments et par des murs de clôture de sorte que l'espace-rue est défini et structuré; que les décrochements ponctuels, tant en plan qu'en élévation, permettent d'offrir des respirations et dynamisent la perspective urbaine";

que ces considérations n'indiquent pas quelles circonstances exceptionnelles rendent cette dérogation indispensable pour la réalisation du projet;

Considérant ensuite, que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du P.C.A. n° 41 relatives aux hauteurs sous corniche; que ledit P.C.A. n°41 prescrit au point 1.B. ce qui suit :

" Tout immeuble devra s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit dont la hauteur maximum ne pourra dépasser :
- 11 m au faîte dans le cas de toitures à 2 versants.
- 9 m sous corniche dans le cas de toitures en terrasse [...]";

que sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le projet déroge également en ce que le gabarit maximum autorisé est partiellement dépassé; que cependant le dépassement est minime et peut encore être réduit par la diminution de la hauteur du mur d'acrotère; que dans l'ensemble, le projet respecte le gabarit maximum et, partant, la silhouette générale du bâti, telle que prévue au plan communal d'aménagement; que partant, le projet déroge dans une mesure compatible avec l'option urbanistique des prescriptions";

que l'acte attaqué dispose également dans son article 1^{er} que le permis est octroyé notamment à la condition de "diminuer la hauteur de chacun des étages de l'immeuble d'angle de 10 centimètres, ce qui correspond à une diminution du gabarit

de 30 centimètres qui doit être accompagnée d'une diminution de la hauteur des acrotères";

qu'il importe peu que le dépassement prévu soit mineur; que la dérogation au P.C.A. subsiste bel et bien et son caractère exceptionnel doit dès lors être motivé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant, en outre, que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du P.C.A. n° 41 relatives à la tonalité des matériaux de parement; que cette prescription (point 1.B.) se lit comme suit :

" [...]

Les murs visibles de la voie publique seront constitués, en parement, de matériaux de choix, à l'exclusion de briques de laitier, du béton nu et du stuc. Ils seront de teinte jaune clair à brun foncé et toute polychromie excessive sera évitée";

qu'en l'espèce, au vu des plans de façades, les bâtiments visibles de la voie publique seront pour partie en bardage zinc de ton gris moyen; que l'acte attaqué ne justifie pas l'octroi d'une telle dérogation;

Considérant enfin, que la longueur du mur de clôture réalisé dans le prolongement du pignon du bloc C, déroge également au prescrit du P.C.A. n° 41; que l'acte attaqué ne contient aucune justification quant à cette dérogation, ni quant au caractère exceptionnel de son octroi;

Considérant que la nécessité d'accorder les quatre dérogations sollicitées pour la réalisation optimale du projet litigieux, compte tenu de ses caractéristiques propres et de son environnement immédiat, n'est pas établie à suffisance pour l'octroi des deux premières tandis l'acte attaqué ne contient aucune justification pour les deux autres; que la troisième branche du premier moyen est fondée;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme MINGUET et LEJEUNE est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 29 octobre 2010 qui délivre à la société anonyme MINGUET & LEJEUNE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble de seize logements sur un bien sis rue Joseph Dejardin à Liège, cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220 d2 et 1220 f2.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1000 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 875 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze avril deux mille onze par :

M^{me} GUFFENS,
M^{me} MOREL,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.