

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.468 du 24 novembre 2011

A. 175.432/XIII-4242

En cause :

1. **COURTENS** Aline,
 2. **DAUBIT** Bernard,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean BOUDRY, avocat,
rue Henri Blès 61
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
CORBARA,**
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 juillet 2006 par Aline COURTENS et Bernard DAUBIT qui demandent l'annulation "du permis d'urbanisme délivré en date du 27 juin 2006 par le fonctionnaire délégué André DELECOUR à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CORBARA pour la transformation d'un bâtiment industriel «Armurerie Francotte» en bureaux et appartements sis Mont Saint-Martin 61 à Liège, cadastré section F, n° 14 F pie";

Vu la requête introduite le 26 octobre 2006 par laquelle la société privée à responsabilité limitée CORBARA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2006 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, 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 et les derniers mémoires des parties requérantes et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 octobre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUDRY, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 demande se présentent comme suit :

1. En date du 17 janvier 2006, une demande complète de permis d'urbanisme est déposée auprès du fonctionnaire délégué par la S.P.R.L. CORBARA. Le projet consiste en la restauration et la réaffectation d'une ancienne armurerie, sise Mont Saint-Martin à Liège, en bureaux et appartements.

Le bien existant est repris au plan de secteur de Liège en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, esthétique ou historique. Le bien dit "Atelier Francotte" se situe dans le périmètre d'un site d'activité économique désaffecté (SAED n° Lg5) et est à ce moment repris à la matrice cadastrale de la ville de Liège comme étant en état de ruine.

Le bien est également situé dans le site classé par arrêté du 3 mars 1977, dénommé Mont Saint-Martin et proche de la Basilique Saint-Martin classé comme patrimoine exceptionnel.

2. Le fonctionnaire délégué accuse réception de cette demande de permis d'urbanisme et informe la S.P.R.L. CORBARA, par courrier du 26 janvier 2006, des consultations à effectuer en vue d'instruire la demande de permis et l'avise du fait que, en vertu de l'article 330, 12°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le dossier doit être soumis à enquête publique.

3. L'enquête publique est réalisée par la ville de Liège du 8 au 23 février 2006. Lors de cette enquête, 12 réclamations sont introduites, dont 7 sont identiques.

4. Les demandes d'avis sont adressées conformément à la demande du fonctionnaire délégué.

Sont recueillis les avis suivants :

- Le 10 janvier 2006, avis favorable du service de la Sécurité et de la Salubrité publique de la ville de Liège;
- Le 18 janvier 2006, avis favorable du service social communal de la ville de Liège;
- Le 7 février 2006, avis défavorable de l'intercommunale d'incendie de Liège et environs (IILE);
- Le 14 février, note du service de la voirie;
- Le 15 février 2006, avis favorable du service d'archéologie de Liège;
- Le 6 mars 2006, avis favorable conditionnel de la commission royale des Monuments, Sites et Fouilles;
- Le 30 mars 2006, avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins;
- Le 4 avril 2006, avis de la division de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la ville de Liège;
- Le 10 avril 2006, avis favorable conditionnel du service des Monuments et Sites;

5. Le 12 avril 2006, le fonctionnaire délégué invite la S.P.R.L. CORBARA à présenter des plans du projet complétés et modifiés afin de rencontrer les remarques et observations des services et autorités consultées ainsi que les réclamations recueillies lors de l'enquête publique.

Le 16 mai 2006, la S.P.R.L. CORBARA dépose les plans modificatifs répondant aux remarques soulevées.

Les modifications sont les suivantes :

- Limitation de l'impact de la toiture par rapport à la Basilique Saint-Martin et aux riverains. Ainsi, la hauteur du plancher du dernier étage a été diminuée et le niveau 0 du plancher du dernier étage a été placé au niveau supérieur de l'arrière linteau des baies. Par ailleurs, la nouvelle charpente du bâtiment est réalisée en portiques placés intra-muros ayant pour conséquence de placer les fenêtres du dernier étage plus à l'intérieur de l'immeuble limitant ainsi leur impact au niveau des façades, et ce, pour les passants et les riverains. D'une manière plus générale, la toiture a été revue de façon à l'assimiler à une toiture plus traditionnelle (désormais traitée avec deux pentes en zinc);
- Solutions apportées aux remarques de l'IILE, l'ayant amenée à émettre un avis défavorable. Ces solutions se concrétisent dans l'implantation d'un exutoire de fumée en toiture, au-dessus de la cage d'escalier, ainsi que dans le placement d'un dévidoir axial à chaque niveau de l'immeuble;
- Déplacement d'une terrasse évitant ainsi toute vue directe sur l'immeuble n° 63 du Mont Saint-Martin;
- Suppression des divergences entre les plans et les élévations, modification des plans.

6. Le 16 mai 2006, les requérants adressent un courrier au fonctionnaire délégué, accompagné d'un dessin, destiné à lui faire prendre conscience de "l'impact visuel du projet actuel, dans le site classé du Mont Saint-Martin, s'il est accepté tel quel". Le fonctionnaire adresse une réponse aux parties requérantes le 24 mai 2006, en soulignant l'inexactitude dudit dessin, peu soucieux d'une information objective.

7. A la suite de la modification des plans, les avis suivants sont recueillis :

- Le 23 mai 2006, avis favorable conditionnel de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.);
- Le 24 mai 2006, avis favorable de l'IILE;
- Le 8 juin 2006, avis favorable du collège des bourgmestre et échevins;
- Le 22 juin 2006, avis favorable sous réserves du service des Monuments et Sites;
- Le 26 juin 2006, avis favorable de la commission royale des Monuments, Sites et Fouille;

8. Le permis d'urbanisme est délivré par le fonctionnaire délégué le 27 juin 2006.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier de son article 3, et de l'article 123, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), "soit le caractère imprécis et indéterminable des conditions auxquelles est octroyé l'acte"; qu'ils estiment que le permis délivré est assorti de conditions illégales en ce que celles-ci font référence à un événement futur et incertain ou renvoient à des avis qui ne leur auraient pas été transmis en même temps que la notification du permis; qu'ils estiment aussi que la motivation de la décision est erronée en ce qui concerne la hauteur réelle du bâtiment; qu'ils écrivent que "la hauteur totale du bâtiment à l'origine était de 18,05 mètres et est aujourd'hui, sur la base des plans modifiés, de 18,91 mètres";

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérants estiment que la première condition se réfère à un événement futur et incertain, soit le ragréage du mur ouest s'étendant même légèrement à d'autres parties du mur "pour des raisons sanitaires ou autres", ce qui est également imprécis; qu'ils soulignent ne pas avoir critiqué la deuxième condition concernant les briques de réemploi et indiquent que les avis de l'IILE et du service de voirie ne leur ont pas été communiqués en annexe au permis d'urbanisme attaqué, alors que les conditions mises à son exécution y renvoient, de sorte que ces conditions ne peuvent pas être déterminées, d'autant que la motivation de l'acte attaqué ne mentionne pas, hormis dans les conditions, le rapport du service de la voirie du 14 février 2006; qu'ils estiment dès lors ne pas pouvoir connaître à la lecture de la décision les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé devoir suivre l'avis de ce service; qu'ils ajoutent que la partie adverse ne répond pas au problème de motivation quant à la hauteur réelle du bâtiment;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants ajoutent que rien ne prouve que l'intervenante a bien reçu les documents annexés au permis qu'elle a obtenu;

Considérant que, aux termes de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; que, en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou

d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant que les quatre conditions imposées dans le permis d'urbanisme sont les suivantes :

- "Si le ragréage du mur ouest devait, pour des raisons sanitaires ou autres, s'étendre même légèrement à d'autres parties du mur, le service d'Archéologie de Liège (MRW-D.G.A.T.L.P.) doit être prévenu un mois à l'avance afin de pouvoir effectuer un relevé en élévation des maçonneries";
- "Tous les ragréages, comblements de baies seront réalisés en briques de réemploi de même format, teinte et texture que les briques de maçonneries de façades existantes";
- "Respecter les conditions formulées par l'intercommunale d'incendie Liège et environs (IILE) dans son avis du 7 février 2006 complété par celui du 24 mai 2006";
- "Respecter les conditions du service de la voirie telles que reprises à son rapport du 14 février 2006";

Considérant que la première condition renvoie à l'avis du service d'Archéologie du 15 février 2006; que le service précité y indique qu'il souhaite être averti un mois à l'avance, si pour raisons sanitaires ou autres, le ragréage du mur ouest devait s'étendre même légèrement à d'autres parties du mur, et ce afin d'effectuer un relevé en élévation des maçonneries; que, selon le dictionnaire ROBERT, par ragréage, il y a lieu d'entendre les travaux de finition et de polissage d'un mur; que cette condition ne se réfère pas à un événement futur et incertain laissant une grande marge d'appréciation au bénéficiaire du permis, mais lui impose uniquement d'informer le service d'Archéologie un mois à l'avance, dans le seul cas où le ragréage du mur devrait s'étendre sur une autre partie du mur ouest, de manière à ce qu'un relevé en élévation des maçonneries puisse être préalablement établi par le service en question; qu'il s'agit d'une condition précise et limitée quant à son objet, qui concerne des travaux de minime importance et qui ne laisse pas de pouvoir d'appréciation à la partie intervenante dans son exécution, cette dernière se voyant seulement imposer une obligation d'information;

Considérant que la deuxième condition n'est pas critiquée par les requérants;

Considérant, quant aux troisième et quatrième conditions, que celles-ci renvoient aux avis de l'IILE des 7 février et 24 mai 2006, ainsi qu'au rapport du service de la voirie du 14 février 2006;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'interdit pas la motivation formelle d'un acte par référence à un autre document pour autant, soit que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte, soit qu'il soit annexé, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié, auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de la loi;

Considérant que la première page de l'acte attaqué porte la mention "Annexes : avis IILE – Avis voirie – Plans"; que ces documents sont au dossier administratif; que l'intervenante affirme les avoir reçus en annexe au permis qui lui a été délivré; qu'il n'est donc pas prouvé que l'original du permis ne contient pas les éléments de motivation formelle en question; que l'article 343 du CWATUP porte que "l'administration communale notifie la décision aux réclamants"; qu'il ne s'agit toutefois de leur envoyer qu'une copie de la décision; que les annexes font partie de la décision dont elles constituent, en l'espèce, une partie de la motivation formelle; qu'elles doivent donc être communiquées aux réclamants pour qu'ils reçoivent une copie complète de la décision; que, dans une telle hypothèse, le défaut de transmission d'une copie complète de l'acte attaqué n'est pas assimilable à un défaut de motivation formelle de celui-ci; qu'il ne constitue qu'un vice de la notification qui peut être réparé par une notification complète; que les réclamants qui constatent que la copie du permis qu'ils reçoivent est incomplète - qu'une page ou une annexe fasse défaut - peuvent en effet demander une notification complète; que les conditions mises au permis, qui renvoient à ces avis techniques, sont précises et limitées quant à leur objet; qu'elles ne laissent pas de marge d'appréciation à son bénéficiaire quant à son exécution;

Considérant, quant à la critique relative à la hauteur réelle du bâtiment, que l'auteur de l'acte attaqué y répond de la manière suivante :

" La vue en élévation (plan 7/9) reprend quatre fenêtres dans le bandeau sous toiture. La vue en plan (plan 5/9) reprend trois fenêtres. Le plan 7/9 indique une hauteur (maçonnerie) de 15 mètres 93 et le plan 8/9 une hauteur de 16 mètres 15. La représentation graphique des plans est conforme à la hauteur indiquée. Les plaignants affirment que la hauteur réelle est de 18 mètres 05 sans en apporter la preuve. Ces remarques justifient la correction des plans mais ne constituent que des erreurs matérielles sans incidence réelle";

que les requérants n'établissent pas que cette réponse est inadéquate et viole les dispositions visées au moyen;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de l'absence de réalisation d'une nouvelle enquête publique, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'article 127 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs"; qu'ils observent que des modifications ont été apportées au projet initial qui portent principalement sur la toiture, les terrasses et la hauteur du faîte, soit les caractéristiques de l'étage supplémentaire qu'ils jugent majeures; qu'ils estiment qu'une nouvelle enquête publique aurait dû être réalisée, à la suite de cette modification des plans par la partie intervenante en vue de répondre aux remarques soulevées par les services et autorités consultées ainsi qu'aux réclamations recueillies lors de l'enquête publique; qu'ils reprochent au fonctionnaire délégué de ne pas avoir donné les raisons pour lesquelles il a considéré que les avis devaient être sollicités à nouveau alors qu'il a estimé ne pas devoir organiser une nouvelle enquête publique; qu'ils soutiennent que les modifications apportées au projet ainsi que les erreurs dans les plans modificatifs rendaient nécessaire l'organisation d'une nouvelle enquête;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants répètent qu'il ressort des plans modificatifs que la hauteur du faîte du toit n'a pas été diminuée, mais a été augmentée d'un mètre, et qu'une terrasse a été déplacée vers la propriété du second requérant, ce qui constitue des modifications aux caractéristiques majeures de l'étage supplémentaire qui justifiaient l'organisation d'une nouvelle enquête publique; qu'ils décrivent aussi les erreurs dans les plans qui ont justifié leur modification et qui, à leurs yeux, rendaient également nécessaire l'organisation d'une nouvelle enquête publique;

Considérant que l'article 127, § 7, du CWATUP dispose comme suit :

- " Préalablement à la décision du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences, sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences sont soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune, à l'avis des services ou commissions visés au § 2, ainsi qu'à l'avis du collège des bourgmestre et échevins. Ces avis sont transmis dans les délais visés au § 2, alinéas 5 et 7. A défaut, ils sont réputés favorables";

Considérant que cette disposition n'impose pas d'organiser une nouvelle enquête publique après le dépôt de plans modificatifs; que, par les mots "le cas échéant", le législateur confie à l'autorité administrative le soin d'apprécier si une nouvelle enquête est nécessaire; qu'une nouvelle enquête publique n'est pas

nécessaire lorsqu'une modification apportée à un projet résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête initiale ou qui s'y rattache directement; qu'une nouvelle enquête n'est pas davantage requise lorsque la modification n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles;

Considérant que, le 12 avril 2006, le fonctionnaire délégué a invité le demandeur du permis "à produire des plans modifiés afin de rencontrer les remarques formulées lors de l'enquête publique et de lever l'avis défavorable de l'IILE (exutoire de fumée, compartimentage); de mettre les plans (5/9, 7/9, 8/9) en adéquation"; que ces plans modifiés ont été déposés le 16 mai 2006; que les requérants reprochent essentiellement aux plans modifiés de figurer la mise en place d'une double pente de toiture à l'arrière, le fait que la hauteur du faîte n'a pas été diminuée et qu'elle présente un mètre de plus qu'auparavant ainsi que le déplacement d'une terrasse vers la propriété du second requérant; qu'ils estiment également que les erreurs de plan relatives au nombre de fenêtres ainsi qu'à la hauteur ne peuvent être considérées comme légères ou sans incidence;

Considérant qu'il ressort des pièces jointes au dossier administratif et notamment de la note explicative jointe aux plans modifiés :

- que la mise en place de deux pentes de toiture à l'arrière vise à ne pas rompre l'harmonie avec les bâtiments voisins et à l'assimiler à une toiture plus traditionnelle, en réponse à l'avis de la commission royale des Monuments, Sites et Fouilles du 6 mars 2006;
- que, à propos des terrasses, il a été exposé que la terrasse donnant sur la rue Mont Saint-Martin a été déplacée vers la cour intérieure en réponse aux objections émises lors de l'enquête publique et de manière à éviter les vues directes sur l'immeuble n° 63 du Mont Saint-Martin et que les deux terrasses rue des Bégards ont été conservées notamment parce qu'elles permettent d'assurer une meilleure transition entre les deux immeubles et de diminuer la hauteur du volume de jonction;
- qu'il a également été décidé de diminuer la hauteur des planchers ainsi que la hauteur des bandeaux pour permettre de diminuer la hauteur de la corniche et dès lors de diminuer l'impact sur l'environnement, en réponse à l'avis du 4 avril 2006 de la division de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la ville de Liège;
- que, de même, l'installation d'un dévidoir axial et le placement d'un exutoire de fumée visent à répondre aux conditions émises dans l'avis de l'IILE et que le remplacement du chenal encastré par un chenal ardennais en zinc vise à diminuer l'impact sur l'environnement de la corniche et à répondre à l'avis précité;
- que, en date du 8 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Liège a donné un avis favorable au projet en constatant que les plans modificatifs

répondaient aux réclamations, manquements et erreurs constatés dans le dossier initial et qu'un nouvel avis favorable de l'IILE avait été donné;

Considérant que, dans ce contexte, le fonctionnaire délégué a pu décider, conformément à l'article 127, § 7, du CWATUP et sans devoir s'en justifier dans l'acte attaqué, de solliciter à nouveau certaines instances d'avis pour s'assurer que les modifications répondaient bien à leurs remarques; que les différents avis favorables émis subséquentement attestent du caractère limité des modifications apportées et du fait que celles-ci répondent aux critiques émises dans un premier temps;

Considérant, quant au préjudice allégué par le second requérant, résidant au n° 67 Mont Saint-Martin, du fait du déplacement d'une terrasse en toiture, que l'acte attaqué énonce ce qui suit :

" - Terrasses - Vues vers les propriétés voisines.

Effectivement, la terrasse côté Mont Saint-Martin présente des vues droites vers l'immeuble n° 63. Par contre, les terrasses côté rue des Bégards donnent sur la voie publique. Ces vues sont de toute manière établies à une distance largement supérieure à celle requise par le Code civil. De plus, les baies de fenêtre existantes sont dans la même situation. A suivre le réclamant, il y aurait lieu de rendre aveugle la façade côté rue des Bégards, ce qui ne serait pas acceptable sur le plan esthétique et ni (sic) archéologique. Cette exigence est excessive et porte atteinte à la jouissance normale d'un bien en milieu urbain.

[...]

que la perception de la terrasse et du pignon côté Mont Saint-Martin à partir du boulevard de la Sauvenière est peu importante, et encore plus discrète quand le pignon sera supprimé au profit d'une toiture en croupe";

Considérant, à propos des erreurs relevées dans les plans initiaux, que l'acte attaqué contient la réponse suivante :

" - Erreurs sur les plans. La vue en élévation (plan 7/9) reprend quatre fenêtres dans le bandeau sous toiture. La vue en plan (plan 5/9) reprend trois fenêtres. Le plan 7/9 indique une hauteur (maçonnerie) de 15 mètres 93 et le plan 8/9 une hauteur de 16 mètres 15. La représentation graphique des plans est conforme à la hauteur indiquée. Les plaignants affirment que la hauteur réelle est de 18 mètres 05 sans en apporter la preuve. Ces remarques justifient la correction des plans mais ne constituent que des erreurs matérielles sans incidence réelle";

Considérant que l'acte attaqué contient la motivation conclusive suivante :

" Considérant que le projet est modifié de manière à rencontrer au mieux les remarques formulées lors de l'enquête :

- réduction de la hauteur du bandeau formant l'exhaussement;
- utilisation de zinc prépatiné uniquement pour la réalisation du bandeau;

- recours à une toiture traditionnelle à 2 versants, pour les parties visibles en about;
- suppression de la terrasse côté Saint-Martin ;
- suppression de 2 emplacements de parking au profit de plantations dans la cour.

Considérant qu'en l'espèce, ces modifications ont été sollicitées par l'autorité afin de rencontrer les remarques et observations formulées lors de l'enquête publique et des consultations, que ces modifications ne sont pas substantielles dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la nature du projet dans ses options architecturales";

Considérant que l'acte attaqué est dûment motivé et répond aux diverses critiques et réclamations soulevées lors de l'enquête publique, notamment par les requérants; que l'enquête publique a notamment pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis; qu'il ressort des termes de la réclamation que le requérant a informé l'administration de son opposition à la terrasse côté Mont Saint-Martin; que l'enquête a ainsi rempli sa fonction; qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité administrative en a tenu compte et a exposé les raisons pour lesquelles elle soutenait le projet sur ce point; que la partie adverse a pu considérer que les modifications apportées n'étaient ni substantielles ni de nature à remettre en cause les options architecturales du projet et décider d'accorder le permis sans recommencer l'enquête publique, pour la raison que le projet corrigé lui permettait de prendre position en connaissance de cause au regard des différents avis et des réclamations; qu'ainsi, elle n'a violé ni l'article 127, § 7, du CWATUP, ni la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, en particulier l'article 395 du CWATUP, des articles 113 et 114 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils observent que le projet litigieux doit se réaliser dans un périmètre visé aux articles 393 et suivants du Code, relatifs au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de la ville de Liège;

que, dans une première branche, ils estiment que l'acte attaqué est entaché d'illégalité en ce que son auteur n'accorde aucune dérogation à l'article 395 du CWATUP qui prescrit que les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines, alors que "le projet comprend l'exhaussement d'un étage

supplémentaire d'un immeuble qui est déjà reconnu trop haut" et que l'enquête publique portait notamment sur une dérogation à cet article;

que, dans une deuxième branche, ils considèrent que l'acte attaqué serait entaché d'illégalité en ce que le fonctionnaire délégué n'aurait pas motivé à suffisance sa décision de dérogation aux articles 396 et 397 du CWATUP et le caractère exceptionnel de celle-ci; qu'ils précisent que le nombre de dérogations nécessaires au projet démontre que le fonctionnaire délégué n'a pas utilisé ce mécanisme avec parcimonie;

que, dans une troisième branche, ils font valoir qu'en ce qui concerne l'usage de l'espace de cours et jardins en parking, la décision précise que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et qu'il est normal que des emplacements de parking soient prévus; qu'ils estiment que l'acte attaqué est motivé uniquement par rapport au plan de secteur et ne contient pas de motivation relative à la dérogation à l'article 397 du CWATUP;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants exposent, sur la première branche, que dès lors que le projet comprend l'exhaussement d'un étage supplémentaire d'un immeuble qui est déjà trop haut et repris comme tel dans l'Atlas du Patrimoine architectural des centres anciens protégés, il nécessitait une dérogation à l'article 395 du CWATUP qui concerne la hauteur des façades; que, sur la deuxième branche, ils estiment que le caractère exceptionnel de la dérogation aux articles 396 et 397 du CWATUP n'est pas motivé; que, sur la troisième branche, ils estiment qu'il n'est pas possible de justifier le caractère exceptionnel d'une dérogation par la considération qu'un projet nécessite toujours des emplacements de parking;

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que l'article 113 du CWATUP permet la dérogation aux règlements d'urbanisme, catégorie à laquelle ressortit le "règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme", établi aux articles 393 et suivants du CWATUP; que l'auteur de la dérogation permise à l'article 113 du CWATUP doit vérifier que les conditions d'application du texte sont réunies; que celles-ci sont d'interprétation restrictive; qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut porter atteinte aux éléments essentiels du plan ou du règlement applicable, 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 dénatura-tion du plan ou du règlement, 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; que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; 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; que, enfin, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être motivées en la forme;

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué que l'enquête publique a été organisée sur la base de l'article 330, 12°, du CWATUP pour la raison que le projet se rapporte à un "bâtiment dans un site classé" et de l'article 330, 11°, du CWATUP, parce que le projet appelle des "dérogations centre ancien protégé"; que le bien se situe en effet dans un périmètre visé aux articles 393 et suivants du CWATUP;

Considérant, sur les deuxième et troisième branches, que l'article 396 du CWATUP prévoit que la toiture doit être en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et que l'article 397 du CWATUP énonce qu'à l'intérieur d'une zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée, mais que la restauration des immeubles situés dans cette zone est autorisée; que le même article dispose qu'en cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantations l'emplacement ainsi dégagé;

Considérant que l'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

- " La toiture prévue a la même hauteur et la même physionomie que l'existante, seul le bandeau vitré a été incorporé et de ce fait la pente de la toiture est moins importante. La toiture actuelle présente une pente vers la voirie et plate vers la façade arrière. Il y a une modification de la silhouette de la toiture. [...] La toiture est en zinc à joints debouts et la paroi verticale en bardage de bois. Ces deux matériaux sont traditionnels, comme évoqué à l'article 396 b) du CWATUP";

Considérant que les dérogations y sont justifiées en ces termes :

- " Considérant que la perception de la terrasse et du pignon côté Mont Saint-Martin à partir du boulevard de la Sauvenière est peu importante, et encore plus discrète quand le pignon sera supprimé au profit d'une toiture en croupe;

Considérant que le projet est modifié de manière à rencontrer au mieux les remarques formulées lors de l'enquête :

- réduction de la hauteur du bandeau formant l'exhaussement;
- utilisation de zinc prépatiné uniquement pour la réalisation du bandeau;
- recours à une toiture traditionnelle à 2 versants, pour les parties visibles en about;

- suppression de la terrasse côté Saint-Martin;
- suppression de 2 emplacements de parking au profit de plantations dans la cour;

Considérant qu'en l'espèce, ces modifications ont été sollicitées par l'autorité afin de rencontrer les remarques et observations formulées lors de l'enquête publique et des consultations, que ces modifications ne sont pas substantielles dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la nature du projet dans ses options architecturales;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant que la dérogation peut être accordée pour la forme de la toiture en partie arrière, l'usage des cours et jardins pour les motifs repris dans la motivation qui précède";

Considérant que le fonctionnaire délégué expose que la dérogation relative à la toiture peut être accordée dès lors que les plans s'efforcent de maintenir l'harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales et d'utiliser des matériaux dont l'aspect et la tonalité sobres sont proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens, conformément à l'article 396 du CWATUP; que le fonctionnaire délégué explique aussi que les modifications apportées ont eu pour but de rencontrer les remarques et observations formulées lors de l'enquête publique et dans les avis des instances consultatives, tout en précisant que ces modifications ne sont pas substantielles dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la nature du projet dans ses options architecturales; qu'il indique également que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural; qu'il n'est pas prouvé que le fonctionnaire délégué aurait ainsi dénaturé le règlement; que le fonctionnaire délégué justifie le caractère exceptionnel de la dérogation en expliquant qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale de ce projet bien précis; qu'il résulte de l'analyse qui précède que la dérogation accordée est suffisamment et adéquatement motivée;

Considérant, en ce qui concerne la dérogation à l'article 397 du CWATUP, qui vise la zone de cours et jardins, que l'acte attaqué, pour se conformer à l'avis de la division du Patrimoine du 10 avril 2006, prévoit que deux emplacements de parking ont été supprimés au profit de plantations dans la cour; qu'aucune construction nouvelle ne sera édifiée dans la zone de cours et jardins, qui sera utilisée comme parking; qu'il n'est pas prouvé que cette utilisation de la cour intérieure est en contradiction avec l'article 397, précité; qu'en ce qu'il dénonce une dérogation injustifiée à l'article 397, le moyen manque en fait;

Considérant, sur la première branche, que l'article 395 du CWATUP dispose comme suit :

" Art. 395. Les façades des immeubles sis à front de rues, ruelles ou impasses doivent être maintenues en harmonie avec la zone à sauvegarder.

(...)

b) Hauteur des façades.

Les hauteurs sous corniches et faîtes doivent être en équilibre avec celles des constructions voisines. Les lucarnes doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Ces prescriptions s'appliquent également aux façades des constructions qui sont situées en retrait par rapport à l'alignement des façades voisines [...]" ;

Considérant que la dérogation à l'article 395 était annoncée dans l'avis d'enquête publique; que, dans sa décision, le fonctionnaire délégué n'identifie pas de dérogation à l'article 395 aussi nettement que celle qu'il accorde pour "la forme de la toiture"; que, cependant, l'exhaussement d'un étage supplémentaire du bâtiment litigieux est longuement justifié par l'auteur de l'acte attaqué; qu'il y expose en détail comment le projet a été revu pour se conformer notamment à l'avis du service des Monuments et Sites et précise que ce service ne s'oppose pas à l'exhaussement du bâtiment, "pour autant qu'il soit traité en bandeau continu, le plus «léger» possible, en parfaite harmonie avec l'écriture architecturale des façades et en essayant de maintenir la «forme» des toitures existantes" et que "ce couronnement doit constituer une jonction discrète entre les façades et la toiture";

Considérant que la question de la hauteur des façades est visée explicitement en différents points de l'acte attaqué; que le fonctionnaire délégué explique que le but recherché dans les travaux de restauration et de réaffectation du bâtiment est la réalisation de logements de qualité et que, dans cette optique, les plans se préoccupent d'une offre optimale en logements au regard de la structure bâtie déjà existante; qu'il rappelle que ce bâtiment exprime sa fonction d'atelier d'armurerie, que son gabarit est déjà supérieur à certains immeubles proches, que l'ajout d'un mètre des murs gouttereaux ne modifiera rien de significatif à cet état, sauf à le renforcer de manière nuancée et franche et que tenter de réduire son gabarit pour "l'intégrer" par "mimétisme" dans le tissu d'habitat est un objectif illusoire et inutile puisque la situation existante le positionne de la sorte;

Considérant qu'il ressort des plans modifiés et des motifs de l'acte attaqué, à propos de la modification des pentes de toiture et de l'augmentation de la hauteur sous corniche, que le faîte du toit a la même hauteur et la même physionomie que celles déjà existantes et que seul un bandeau vitré y a été incorporé et que, de ce fait, la pente de la toiture est moins importante; que, de la sorte, l'auteur

de l'acte attaqué explique que le projet tente de maintenir un équilibre par rapport aux hauteurs sous corniches et faîtes des constructions voisines;

Considérant que les requérants n'établissent pas que la motivation de cette dérogation à la règle relative à la hauteur des façades établie à l'article 395 du CWATUP est insuffisante ou inadéquate; qu'il n'est pas prouvé que le fonctionnaire délégué aurait ainsi dénaturé le règlement; que le fonctionnaire délégué justifie le caractère exceptionnel de la dérogation en expliquant qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale de ce projet bien précis;

Considérant, enfin, que les requérants se bornent à affirmer que le nombre de dérogations démontre que le fonctionnaire délégué n'a pas utilisé les dérogations avec parcimonie; que l'examen des branches du moyen n'a pas permis d'établir le bien-fondé de cette critique;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soutiennent que l'acte est entaché d'illégalité en ce que la motivation de la décision relative aux terrasses côté rue des Bégards ne répondrait pas suffisamment aux critiques émises dans l'avis de la division du Patrimoine du 22 juin 2006; qu'ils estiment que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas aux critiques soulevées quant à l'impact des terrasses côté Bégards, notamment la terrasse supérieure, sur le champ visuel direct de la basilique Saint-Martin; qu'ils rappellent leur critique dans le mémoire en réplique;

Considérant qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure; 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 que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'autorité administrative n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de la phase d'instruction d'un projet et de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant, à propos des terrasses côté rue des Bégards, que l'acte attaqué contient le motif suivant :

" Effectivement, la terrasse côté Mont Saint-Martin présente des vues droites vers l'immeuble n° 63. Par contre, les terrasses côté rue des Bégards donnent sur la voie publique. Ces vues sont de toute manière établies à une distance largement supérieure à celle requise par le Code civil. De plus, les baies de fenêtres existantes sont dans la même situation. A suivre le réclamant, il y aurait lieu de rendre aveugle la façade côté rue des Bégards, ce qui n'est pas acceptable sur le plan esthétique et ni (sic) archéologique. Cette exigence est excessive et porte atteinte à la jouissance normale d'un bien en milieu urbain";

qu'on y lit aussi :

" Considérant que la perception de la terrasse et du pignon côté Saint-Martin à partir du boulevard de la Sauvenière est peu importante, et encore plus discrète quand le pignon sera supprimé au profit d'une toiture en croupe";

Considérant que, dans sa note déposée le 16 mai 2006, le demandeur de permis précise avoir revu le projet de manière à limiter au maximum l'impact de cette nouvelle toiture par rapport à la basilique Saint-Martin et aux riverains; qu'il explique que les deux terrasses de la rue des Bégards ont été conservées puisqu'elles ont effectivement une vue sur l'immeuble n° 30 de cette même rue, maison qui n'est autre que son immeuble d'habitation; qu'il ajoute que, d'un point de vue esthétique, ces deux terrasses permettent d'assurer une meilleure transition entre les deux immeubles et de diminuer la hauteur du volume de "jonction", que la terrasse du dernier étage permet de stopper la toiture de manière plus harmonieuse et plus "calme" et que les baies des appartements donnant sur ces terrasses ont été réalisées vers l'intérieur de la cour afin d'optimiser la quiétude des voisins directs;

Considérant que l'avis consultatif donné le 22 juin 2006 par la division du patrimoine était favorable sous réserve; qu'il y était de prime abord souligné que la réhabilitation de ce bâtiment industriel en bureaux et logements ne pouvait être que vivement encouragée et que cette réaffectation ne pourrait avoir qu'un impact positif pour le site urbain classé du Mont Saint-Martin, en supprimant enfin définitivement un chancre, à l'abandon depuis de nombreuses années, face à la Basilique Saint-Martin en cours de restauration et reconnue comme patrimoine majeur de Wallonie; qu'il y était également constaté que l'auteur du projet avait bien pris en compte un grand nombre de remarques formulées dans un avis précédent;

Considérant qu'il en ressort également, quant à la réserve qui concerne les terrasses côté rue des Bégards, que la division du patrimoine émet un avis défavorable pour cette partie des plans au motif que ces terrasses auraient un impact visuel négatif dans le champ visuel du site urbain du Publémont, classé, et de la Basilique Saint-Martin; que, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, l'auteur

de l'acte attaqué peut ne pas suivre cet avis; qu'il expose que la perception de la terrasse et du pignon côté Saint-Martin à partir du boulevard de la Sauvenière est peu importante et encore plus discrète quand le pignon sera supprimé au profit d'une toiture en croupe; que l'acte attaqué répond ainsi à l'avis de la division du patrimoine de manière suffisante et adéquate; que moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 237,50 euros chacune.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
BODART,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.