

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.356 du 2 mai 2013

A. 201.428/XIII-5973

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 16 août 2011 par Jean-Luc HAVELANGE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 mai 2011 par le collège communal de Liège à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) 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, 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 et le dernier mémoire ainsi que la demande de poursuite de la procédure de la première partie adverse et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 5 mars 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 avril 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, loco Me Th. FRANKIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me C. LEJEUNE, loco Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me P. MOËRYNCK, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, 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 demande se présentent comme suit :

1. Le 7 août 2006, la 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° 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° 65 ou au bâtiment directement voisin du projet litigieux (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.

5. Un recours en annulation est introduit par le requérant contre le permis du 28 juin 2007. Par un arrêt n° 212.225 du 24 mars 2011, le Conseil d'Etat rejette deux moyens et annule le permis en accueillant le troisième moyen qui dénonçait la motivation insuffisante de la réponse faite à la réclamation du requérant.

6. Statuant à nouveau, le collège communal de Liège délivre le permis sollicité le 27 mai 2011. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours, qui est notifié au requérant le 24 juin 2011;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de la violation de loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, de la violation de l'autorité absolue de chose jugée de l'arrêt n° 212.225 du 24 mars 2011, de la violation de l'article 2 du Code civil, de l'article 14ter des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, et du principe de non rétroactivité des actes administratifs, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs";

Considérant que, dans une première branche, le requérant critique la motivation formelle de l'acte attaqué;

qu'il fait valoir que l'acte attaqué ne tient pas compte de l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 212.225 du 24 mars 2011, en ne comparant la hauteur du bâtiment autorisé qu'avec celle de bâtiments éloignés, en faisant une analyse "peu explicite" des incidences de la construction autorisée "sur la perte de luminosité pour la propriété du requérant, sur la différence de gabarit, de hauteur sous corniche, de hauteur au faite, et du fait que l'immeuble litigieux présente des toitures à versants, et celui du requérant une toiture plate", ainsi qu'en s'appropriant les motifs de l'avis du fonctionnaire délégué émis dans le cadre de la procédure du précédent permis annulé;

qu'il fait ensuite valoir que la motivation est inexacte en ne tenant pas compte des modifications intervenues dans le quartier depuis 2007; qu'il indique la présence

actuelle du centre commercial "Médiacité", du nouveau centre régional de la R.T.B.F., "MédiaRives", la réfection de certains accès, des quais et du pont de Huy;

qu'il fait enfin valoir que la motivation révèle que la partie adverse a été influencée par le poids du fait accompli et la crainte de devoir payer des dommages et intérêts;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant prétend que l'acte attaqué aurait une portée rétroactive injustifiée;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant se réfère à sa requête;

Considérant, sur la première branche, que l'arrêt n° 212.225 du 24 mars 2011 rejette les deux premiers moyens de la requête et ne retient comme fondé que le troisième moyen de celle-ci; que le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" 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";

Considérant qu'à la suite de l'arrêt, la ville de Liège a adopté l'acte attaqué, lequel contient notamment les motifs suivants :

" Considérant que dans sa réclamation, Monsieur HAVELANGE fait valoir :
«La hauteur du bâtiment est beaucoup trop importante par rapport à notre bâtiment et aux autres avoisinants. 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 aux voisins n° 58»;

Considérant que la hauteur du projet est admissible :

- que la hauteur du projet sous corniche est de 13,45 mètres, ce qui est tout à fait raisonnable par rapport à la hauteur sous corniche des immeubles voisins situés à front de l'îlot en retrait de la dérivation :
 - immeuble n° 64 : 12m30;
 - immeubles n° 65 et 66 : 12m10;
 - immeubles n° 67 et 68 : 12m32;
 - immeuble n° 69 : 11m58;
 - immeuble n° 70 : 9m88;
 - immeuble n° 58 : 9m46 ;
 - immeuble n° 56 : 10m85;
- qu'à proximité immédiate, au-delà de l'îlot, la hauteur sous corniche des bâtiments est bien supérieure :
 - immeuble n° 82 : 21m64;
 - immeubles n° 103, 100-102, 97-98, 96, 83-85 : hauteur moyenne de 29 m;
- qu'au faite, la hauteur est de 17 m; que les bâtiments voisins situés à front de l'îlot ont une hauteur inférieure d'environ 1m30; que cette différence n'est cependant pas de nature à porter atteinte au bon aménagement des lieux;
- le bâtiment ne crée pas de rupture d'échelle avec le bâti environnant qui n'est pas constitué que des quelques immeubles à front de l'îlot. A proximité immédiate, sur le quai de la Boverie, plus loin vers le parc de la Boverie, rue du Parc et à l'entrée de la rue des Fories, la hauteur des immeubles est comparable ou supérieure à la hauteur du bâtiment;
- le bon aménagement des lieux ne s'apprécie pas uniquement aux limites de l'îlot en retrait de la dérivation, qui ne représente, en lui-même, pas une valeur à préserver, mais en considération de l'ensemble dans lequel il s'insère visuellement qui comprend la partie amont du quai, la partie de la rue des Fories qui fait face à l'immeuble et la rue du Parc dont l'arrière des immeubles est largement visible depuis l'îlot vu leur hauteur. La hauteur du projet a donc le mérite d'occulter, pour partie, l'arrière de ces immeubles qui sont peu esthétiques parce que traités moins soigneusement que les façades à rue;
- la hauteur du bâtiment ne crée pas de dommage particulier soit un étage au bâtiment n° 58, même si l'on constate une différence de niveau de corniche de ± 4 m entre les deux. Le réclamant n'identifie d'ailleurs pas les conséquences dommageables qu'il craindrait du fait de la différence de hauteur;
- le projet est conforme aux règles applicables. En particulier, il respecte les prescriptions de gabarit et de hauteur du règlement général sur les bâtisses;
- que par ailleurs la largeur de la rue est très importante à cet endroit, puisqu'il y a un dégagement de 52m80 des bâtiments jusqu'au quai avec l'espace supplémentaire constitué par la Meuse et les quais de la Médiacité.

Considérant dès lors que bien que l'immeuble du requérant s'avère en effet d'une hauteur inférieure à celle du projet, il apparaît que, dans le contexte général de la desserte, la hauteur du projet n'est pas excessive";

Considérant que cette motivation révèle que l'auteur de l'acte attaqué a bien pris en compte les termes de l'arrêt n° 212.225 du 24 mars 2011, puisqu'il ne se limite pas à comparer la hauteur du bâtiment autorisé avec celle des bâtiments

éloignés, mais procède aussi à une comparaison avec les bâtiments proches, dont celui du requérant;

Considérant que cette motivation révèle aussi que la ville de Liège ne s'est pas laissée influencer par le poids du fait accompli et la crainte de devoir payer des dommages et intérêts;

Considérant que le projet n'ayant pas été modifié, il n'y avait aucune raison de consulter à nouveau le fonctionnaire délégué;

Considérant enfin que le requérant se borne à évoquer les modifications intervenues dans le quartier depuis 2007 sans suggérer une incidence concrète qu'elles auraient eues sur le permis délivré, compte tenu, notamment, de leur situation par rapport au projet;

Considérant que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche que l'acte attaqué se borne à statuer à nouveau sur la demande après l'annulation d'une première décision par l'arrêt précité ; qu'il n'a aucune portée rétroactive, ni dans ses motifs ni dans son dispositif ;

Considérant que la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée ;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la violation de l'article 108 de la Constitution coordonnée, 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 le moyen peut être divisé en deux branches;

Considérant que, dans une première branche, le requérant prétend que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à la réclamation qu'il a émise dans le cadre de l'enquête publique, relative à l'admissibilité de la hauteur du bâtiment projeté au regard de celle des bâtiments voisins (et pas uniquement du sien) et à un problème de servitude; qu'il invoque aussi un détournement de procédure;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant estime que l'acte attaqué ne répond pas à l'avis du fonctionnaire délégué qui suggérerait l'imposition d'une toiture plate végétale;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant se réfère à sa requête;

Considérant qu'un exposé des moyens implique l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été; que le requérant n'expose aucunement que la partie adverse aurait violé l'article 108 de la Constitution ou, que l'acte attaqué émanerait d'un auteur incompétent; qu'il n'indique pas non plus la consistance du détournement de procédure qu'il se borne à alléguer; que le moyen est donc irrecevable en ce qu'il invoque la violation de cette disposition et de ces principes;

Considérant, sur la première branche, que les motifs rapportés lors de l'examen du premier moyen révèlent que l'auteur de l'acte attaqué explique pourquoi il estime, "bien que l'immeuble du requérant s'avère en effet d'une hauteur inférieure à celle du projet, [...] que, dans le contexte général de la desserte, la hauteur du projet n'est pas excessive"; que la première partie adverse se livre à une comparaison entre les hauteurs des bâtiments proches de celui autorisé - dont celui du requérant - et celles des bâtiments qui en sont plus éloignés; que cette motivation répond au vœu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le requérant ne démontre pas qu'une telle appréciation serait manifestement erronée; que la question de la servitude a fait l'objet de la motivation suivante : "Quant au problème de servitude, considérant qu'il est résolu par l'octroi d'un accès via un porche fermé, conformément au règlement communal sur les bâtisses"; que le requérant ne démontre pas que cette affirmation serait contraire à la réalité;

Considérant que la première branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, qu'une toiture plate végétale est suggérée par le fonctionnaire délégué dans son avis mais n'est pas reprise comme condition de ce même avis; que, en effet, l'avis du fonctionnaire délégué est rédigé de la manière suivante : "[...] L'option d'une toiture plate végétale aurait été plus appropriée. La condition suivante est proposée : vu le contexte bâti environnant, la tonalité principale du bâtiment doit être envisagée dans les tons de rouge. [...] J'émetts un avis favorable conditionnel, le permis peut être délivré à la condition reprise ci-avant";

Considérant que la seconde branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de "la violation de l'article 108 de la Constitution coordonnée, 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, de motivation des actes administratifs et de minutie"; que le moyen peut être divisé en deux branches;

Considérant que, dans une première branche, le requérant estime que la partie adverse aurait dû reprendre la procédure ab initio, et en tout cas solliciter une nouvelle notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et réaliser une nouvelle enquête publique, compte tenu du délai écoulé depuis l'introduction de la demande initiale;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant estime que l'acte attaqué est illégal en ce qu'il se réfère à un avis du fonctionnaire délégué, qui lui-même se réfère à des explications techniques contenues dans un avis du collège communal, et qui ont fait l'objet d'une contestation par l'arrêt d'annulation précédent;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant se réfère à sa requête;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant précise que l'acte attaqué se réfère à l'avis du fonctionnaire délégué qui se référerait à des explications techniques clairement sanctionnées par le Conseil d'Etat; qu'il reproche aussi à l'acte attaqué de ne pas tenir compte de l'option d'une toiture végétale "quasiment élevée au rang de condition" par le fonctionnaire délégué; qu'il dénonce à nouveau l'insuffisance de la notice quant à l'intégration au cadre bâti du quartier et critique l'absence d'examen de la question par "la" partie adverse, qui n'aurait pu être informée sur le point que par une nouvelle enquête; qu'il dénonce aussi la violation des articles D.63 et D.68 du Code de l'environnement par le caractère stéréotypé de la décision de ne pas ordonner d'étude d'incidences sur l'environnement; qu'il conclut que l'acte viole les articles D.3, D.50 et D.64 du Code de l'environnement, l'article 1^{er} du CWATUPE, du principe de précaution qui découle de l'article 23 de la Constitution et de l'article 1^{er} du CWATUPE et procède d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'un exposé des moyens implique l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été; que le requérant n'expose aucunement que la partie adverse aurait violé l'article 108 de la Constitution et que l'acte attaqué émanerait d'un auteur incompetent; qu'il n'indique

pas non plus la consistance du détournement de procédure qu'il se borne à alléguer; que le moyen est donc irrecevable en ce qu'il invoque la violation de cette disposition et de ces principes;

Considérant, sur la première branche, que l'objet d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer les effets prévisibles d'un projet sur l'environnement, afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières d'exploitation; que la notice ne constitue qu'une des pièces du dossier introduit en vue d'obtenir l'autorisation; qu'une inexactitude ou une insuffisance de la notice ne peut entraîner l'annulation de l'acte attaqué que si elle est de nature à avoir induit l'autorité en erreur;

que, en l'espèce, le requérant reste en défaut de démontrer qu'une autre notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement aurait été nécessaire à l'autorité administrative pour statuer en connaissance de cause, compte tenu des pièces du dossier de la demande de permis qu'elle avait en sa possession; que les points sur lesquels il reproche à l'autorité de ne pas avoir été informée - l'impact de la hauteur du projet et l'intégration de celui-ci dans le bâti du quartier - ont fait l'objet d'une motivation circonstanciée déjà citée lors de l'examen du premier moyen;

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;

que, dès lors qu'il ressort des termes de la réclamation que le requérant a informé l'administration de son opposition à la hauteur du projet et qu'il a exprimé ses craintes quant aux risques liés à celle-ci, l'enquête a rempli sa fonction; que le projet n'a fait l'objet d'aucune modification, substantielle ou non, depuis l'arrêt du Conseil d'Etat annulant le premier permis; que le requérant ne montre pas non plus de manière articulée qu'une évolution du contexte rendait l'information de l'administration inactuelle; qu'il n'était donc pas nécessaire de recommencer l'enquête à l'occasion de la réfection de l'acte annulé;

Considérant que la première branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que l'arrêt n° 212.225 du 24 mars 2011 ne censure ni l'avis du fonctionnaire délégué ni l'avis du collège communal de Liège; que le défaut de réponse à la réclamation du requérant, sanctionné par l'arrêt précité, a été corrigé dans l'acte attaqué; que par ce renforcement de motivation, l'auteur de l'acte attaqué s'écarte nécessairement et suffisamment des avis de procédure antérieurs;

Considérant que la seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant que les illégalités que le requérant dénonce pour la première fois dans son dernier mémoire en les rattachant à son troisième moyen constituent un moyen nouveau; qu'elles ne tiennent pas à l'ordre public; que ces critiques auraient donc dû être formulées dans la requête; qu'il y va des droits de défense des autres parties; qu'en ce qu'il invoque la violation des articles D.3, D.50, D.63, D.64 et D.68 du Code de l'environnement, de l'article 1^{er} du CWATUPE et du principe de précaution qui découle de l'article 23 de la Constitution et de l'article 1^{er} du CWATUPE et en ce qu'il soutient à cette occasion que l'acte procède d'une erreur manifeste d'appréciation, le requérant formule une critique tardive et partant irrecevable;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen "de l'erreur manifeste, de la mauvaise appréciation des faits et de la violation du principe général de minutie et du défaut d'examen complet du dossier"; que le moyen peut être divisé en deux branches;

Considérant que, dans une première branche, le requérant prétend qu'il "ne peut toujours [pas] évaluer si on est en présence d'une réfection-correction ou d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme de régularisation";

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant prétend que l'acte attaqué est illégal parce qu'il a été délivré à une personne qui n'est plus propriétaire du bien;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant se réfère à sa requête;

Considérant, sur la première branche, que l'acte attaqué ne vise aucune nouvelle demande et s'inscrit explicitement dans le fil de la procédure qui a conduit au premier permis annulé; qu'il est manifeste que l'acte attaqué s'inscrit dans une procédure de "réfection-correction";

Considérant que la première branche du quatrième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que, en matière d'urbanisme, il n'y a aucune obligation d'être propriétaire d'un bien pour solliciter une demande de permis pour ce bien;

Considérant que la seconde branche du quatrième moyen n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le deux mai deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.