

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.613 du 26 novembre 2013

A. 209.310/XIII-6662

En cause :

1. **ANTONIOU** Marie-Christine,
 2. **GUILMOT** Marie-Chantal,
- ayant toutes deux élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint-Michel
place Verte 13
4000 Liège,

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
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
LA MACONNERIE DE HESBAYE**,
ayant élu domicile chez
Mes Louis DEHIN et
Christine BRÜLS, avocats,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 1^{er} juillet 2013 par Marie-Christine ANTONIOU et Marie-Chantal GUILMOT en ce qu'elles demandent la suspension de l'exécution de "la décision du Collège communal de la Ville de Liège du 8 mars 2013

qui octroie à la S.P.R.L. LA MACONNERIE DE HESBAYE un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis Rue Henri Vieuxtemps, 8 à 4000 Liège, cadastré 2^{ème} Division, section D, n° 37 x2".

Vu la requête introduite le 23 juillet 2013 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA MACONNERIE DE HESBAYE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 21 octobre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. KIEHL, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier 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 20 septembre 2011, la S.P.R.L. LA MACONNERIE DE HESBAYE introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis rue Henri Vieuxtemps 8 à Liège, cadastré 2^{ème} division, section D, n° 37 x2.

Ce bien se situe en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Liège. Il est également repris dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 77, approuvé par un arrêté royal du 3 décembre 1979.

2. Le 13 octobre 2011, la ville de Liège accuse réception du dossier complet.

3. Une enquête publique est organisée entre le 24 octobre 2011 et le 8 novembre 2011 en raison des dérogations au P.C.A. n° 77. Elle donne lieu à sept réclamations individuelles, dont plusieurs de la première partie requérante, et une pétition.

4. Le 26 octobre 2011, le service de la sécurité et de la salubrité publique de la ville de Liège émet un avis favorable sur le projet.

5. Le 7 novembre 2011, le service ACCESS + indique qu'il remettra son avis dès réception de plans modifiés sur différents points énumérés dans son courrier.

6. Le 9 novembre 2011, le département de l'urbanisme de la ville de Liège donne un avis sur le projet.

7. Le 14 novembre 2011, l'intercommunale d'incendie de Liège et environs (I.I.L.E.) remet un avis défavorable sur le projet.

8. Le 6 décembre 2011, la direction de la maintenance des espaces publics de la ville de Liège (service des plantations) émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

9. Le 10 janvier 2012, la direction de l'aménagement des espaces publics donne un avis sur le projet.

10. Le 6 février 2012, des nouveaux plans sont déposés pour prendre en considération l'avis de l'I.I.L.E. et du service ACCESS +.

11. Le 22 février 2012, à la suite de la réception de ces nouveaux plans, l'administration communale de la ville de Liège accuse à nouveau réception du dossier et sollicite, sur les nouveaux plans, l'avis du service ACCESS +, de l'I.I.L.E. ainsi que du fonctionnaire délégué.

12. Le 9 mars 2012, le service ACCESS + émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

13. Le 14 mars 2012, l'I.I.L.E. émet un avis favorable sur le projet.

14. Le 2 avril 2012, la direction des risques industriels, géologiques et miniers de la Région wallonne donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

15. Le 1^{er} juin 2012, le collège communal de Liège émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

16. Le 22 juin 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

17. Le 13 juillet 2012, la ville de Liège délivre le permis d'urbanisme sollicité. Son retrait par une décision du 8 mars 2013 est constaté par un arrêt n° 224.990 du 3 octobre 2013.

18. 8 mars 2013, le collège communal de Liège octroie un nouveau permis d'urbanisme ayant le même objet rédigé de la manière suivante :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article 1123-23, 1°, du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Vu le livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant que la [S.P.R.L. MACONNERIE DE HESBAYE] a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Henri Vieuxtemps, 8 à 4000 Liège, cadastré 2^{ème} Division, section D n° 37x2, et ayant pour objet : construire un immeuble à appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre récépissés datés des 07/07/2012, 28/09/2011 et 06/02/2012;

Considérant le permis délivré le 12/07/2012 par le Collège communal à la sprl Maçonnerie de Hesbaye (réf. 78488-L2595/213394);

Considérant l'arrêté pris par le Collège communal en date du 08/03/2013 (réf. 130308 - IV.B1), retirant le permis susmentionné;

Considérant qu'il convient de reprendre la procédure de façon régulière;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Liège, 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 le bien se situe dans le périmètre de protection approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 28 juillet 1987;

Considérant que le bien est également situé en zone de construction fermée, en zone de recul et en zone de cours et jardins dans le périmètre du Plan Communal d'Aménagement n° 77 approuvé par Arrêté Royal du 03 décembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement communal sur les bâtisses et les logements sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935, et ses modifications subséquentes;
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'incidences sur l'environnement et ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le (les) Service(s) ou Commission(s) ci-après a (ont) été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- SSSP : sécurité et salubrité publiques; que son avis sollicité en date du 24/10/2011 et émis en date du 26/10/2011 est favorable;
- Voirie : égouttage; que son avis sollicité en date du 24/10/2011 et émis en date du 04/01/2012 est favorable conditionnel;
- ACCESS + : accès aux Personnes à Mobilité Réduite; que son avis sollicité (sur plans modifiés) en date du 22/02/2012 et émis en date du 09/03/2012 est favorable conditionnel;
- Plantations : conservation plantations; que son avis sollicité en date du 24/10/2011 et émis en date du 06/12/2011 est favorable conditionnel;
- Direction des Risques industriels géologiques et miniers : puits de mines; que son avis sollicité en date du 30/03/2012 et émis en date du 02/04/2012 est favorable conditionnel;
- IILE : sécurité et incendie; que son avis sollicité (sur plans modifiés) en date du 09/03/2012 et émis en date du 14/03/2012 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : article 330/11° du CWATUPE [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie];

Considérant que l'affichage sur place a eu lieu du 24/10/2012 au 08/11/2012;

Considérant que 7 réclamations (dont une pétition) ont été introduites dans les délais légaux;

Considérant que le projet n'est conforme ni aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77 dans lequel le bien se situe, ni à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses; qu'une proposition motivée de dérogation n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué; que cette proposition n'est pas requise;

Considérant que seul le Gouvernement, le Fonctionnaire délégué ou le Collège communal peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogations transmise par le Collège communal en date du 19/06/2012 (séance du 01/06/2012) est favorable conditionnel; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

«[...]

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le Décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Considérant que la S.P.R.L. MACONNERIE DE HESBAYE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Henri Vieuxtemps 8 à 4000 LIEGE, cadastré section D n° 37x2, ayant pour objet : Construction d'un immeuble à appartements;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de LIEGE, dont le récépissé porte la date du 07/07/2011, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 24/10/2011;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 19/06/2012;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de LIEGE en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique approuvé par Arrêté du 26/11/1987;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre du P.C.A. n° 77 (Ilot compris entre les rues Collin, Naimette, Modard, Vieux Temps et Hocheporte), approuvé en date du 03/12/1979;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre visé à l'article 393 du CWATUPE relatif aux Centres Anciens Protégés;

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

- implantation en zone de construction fermée, en zone de recul et en zone de cours et jardins;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- 330/11° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 24/10/2011 au 08/11/2011;

Considérant que 6 réclamations, dont 1 pétition reprenant 8 signatures, ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- > non respect du plan communal d'aménagement n° 77 et inopportunité des dérogations sollicitées;
- > absence d'intégration du projet dans son environnement;
- > perte d'intimité, d'ensoleillement, de luminosité, de quiétude de vie et de qualité de vie;
- > arbres centenaires : inquiétudes et demande d'informations;
- > démolition de la maison existante;
- > opposition formelle au projet;
- > interrogation sur le bien-fondé de la construction d'un immeuble à appartements à l'endroit considéré;
- > considération complémentaire des riverains;

Considérant que ces réclamations ne sont pas fondées pour les raisons suivantes :

- > les gabarits contestés par les réclamations respectent les prescriptions du P.C.A. et restent même en deçà de ces dernières et de ceux du bâtiment mitoyen;
- > les dispositions du Code civil en matière de vues sur le bien voisin sont respectées;

- > l'avis de la Cellule RAM a été sollicité et est favorable de même que la Direction de la Maintenance des Espaces publics dont l'avis sera respecté;
- > en outre, il s'agit réellement des réclamations de 3 personnes différentes et d'une pétition de riverains.

Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.); que l'avis de celle-ci n'a pas été sollicité;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Cellule ACCESS a transmis son avis en date du 09/03/2012;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'I.I.L.E. a transmis son avis en date du 14/03/2012;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le S.S.S.P. a transmis son avis en date du 26/10/2011;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction de l'Aménagement des Espaces publics a transmis son avis en date du 04/01/2012;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction de la Maintenance des Espaces publics a transmis son avis en date du 05/12/2011;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Cellule RAM a transmis son avis en date du 02/04/2012;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les articles 26 et 40/4° du CWATUPE;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 24/10/2011;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 24/02/2012;

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

Les garages étant autorisés en sous-sol des zones de recul et des zones de cours et jardins, sont concernés par la dérogation, les constructions de terrasses et balcons ainsi que d'un escalier. Ces éléments sont compatibles avec la destination même de cours et jardins d'autant qu'ils sont construits en bois.

En ce qui concerne le débordement en surplomb du bâtiment sur la zone de recul latéral, celui-ci est de faible dimension ne risquant pas de remettre en cause l'option de la zone ou de nuire au bon aménagement des lieux.

Les lignes de forces du paysage n'en seront pas perturbées.

Les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté seront prises en compte; En conséquence, j'émet un avis favorable conditionnel et propose au Collège d'accorder la dérogation à titre exceptionnel.

[...]»;

Considérant que le projet consiste à démolir une villa existante et à construire en lieu et place un immeuble (rez-de-chaussée + 7 niveaux) comprenant 12 appartements;

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que

tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant les compléments de dossier déposés en date des 28/09/2011 et 06/02/2012 (annexes 20 - 21 - 25, formulaire PEB, extrait plan cadastral, motivation des dérogations, plan communal d'aménagement, plans modifiés);

Considérant que dans la situation existante, la villa construite sur la parcelle est dans un état de délabrement avancé; qu'elle est composée de 3 niveaux hors sol et un niveau en sous-sol; qu'elle est implantée au niveau du terrain naturel, à la limite du mitoyen du côté gauche et en retrait de ± 6 m par rapport à la limite du côté droit; que sa position est en retrait de plus de 4m par rapport à l'alignement prévu au P.C.A.;

Considérant qu'un talus important est présent en façade avant de la parcelle;

Considérant que, dès lors la villa n'est pas en relation directe avec la voirie; qu'un chemin privé en escalier permet d'y accéder;

Considérant que le projet propose la démolition de cette villa et la construction d'un immeuble à appartement sur 8 niveaux.

Considérant que deux niveaux sont prévus sous le niveau naturel du sol et 6 niveaux complètement hors sol, le rez-de-chaussée étant le niveau le plus bas, directement en relation avec la voirie;

Considérant que l'implantation du nouvel immeuble est prévue suivant le prescrit du P.C.A. n° 77;

Considérant que la construction s'étendra de la mitoyenneté du côté droit de la parcelle et jusqu'en fin de zone de construction fermée désignée au P.C.A. du côté gauche; que le parking enterré s'étendra jusqu'à la limite mitoyenne gauche;

Considérant qu'à l'avant, le bâtiment projeté est implanté dans l'alignement des immeubles construits à droite; qu'à l'arrière, il est plus profond de 2 m par rapport à l'alignement des façades des immeubles situés à droite; que toutefois, la zone de construction fermée du P.C.A. est respectée;

Considérant qu'au sous-sol, l'immeuble déborde de la zone de construction fermée pour s'étendre vers l'arrière en zone de cours et jardins et vers le côté gauche en zone de recul, afin de permettre l'aménagement des garages;

Considérant qu'au vu de la dénivellation du terrain par rapport à la voirie, les constructions en sous-sol sont autorisées en zone de recul conformément aux prescriptions du P.C.A. n° 77;

Considérant qu'en zone de cours et jardins, ces mêmes prescriptions autorisent également la construction de garages en sous-sol derrière les immeubles de 8 niveaux;

Considérant qu'hors sol, l'immeuble dépassera de la zone de construction fermée par un volume en encorbellement établi à partir du niveau rez-de-chaussée + 3 jusqu'au dernier niveau; que ce dépassement est de l'ordre de ± 30 m² par niveau; qu'une dérogation au P.C.A. est demandée pour ce volume en encorbellement;

Considérant que le gabarit de l'immeuble projeté respecte les niveaux prescrits par le P.C.A. à l'endroit considéré, soit 8 niveaux; que les gabarits des immeubles voisins situés à droite sont plus ou moins similaires (8, 5 et 8 niveaux); que du côté gauche, la villa existante est de seulement 4 niveaux établis à partir du niveau naturel du sol; que dès lors, l'immeuble projeté comprenant 2 niveaux enterrés et

un niveau entresol, la hauteur totale de celui-ci dépasserait la villa voisine d'un niveau par rapport au faite de la toiture;

Considérant qu'à l'avant de la parcelle, du côté gauche, un mur de soutènement en gabion d'une hauteur de 2 m retiendra les terres; que du côté droit, un muret en gabion de 0,45m de hauteur fermera une cour extérieure avec entrée piétonne; que l'accès plus ou moins central vers les garages est marqué de part et d'autre par un mur de gabion d'une hauteur de 2 m;

Considérant qu'au rez-de-chaussée de l'immeuble, sont prévus en façade avant et du côté gauche, l'accès au garage, au milieu les locaux techniques et à droite le hall d'entrée avec accès vers les appartements et les locaux techniques;

Considérant que l'emplacement des locaux techniques ne respecte pas les prescriptions du P.C.A. puisqu'ils ne sont pas situés en recul d'au moins 4 m du nu de la façade; qu'une dérogation au P.C.A. est demandée pour cette configuration;

Considérant que, toujours au rez-de-chaussée mais à l'arrière du bâtiment, et s'étendant sur la zone de cours et jardins (en sous-sol), sont prévus le garage comprenant 12 emplacements de parking (dont un pour les personnes à mobilité réduite) et des emplacements pour les vélos et motos;

Considérant qu'au premier niveau, l'immeuble comprend en façade avant un appartement accessible aux P.M.R. comprenant 2 chambres et terrasse;

Considérant que l'arrière de l'immeuble s'étendant également en zone de cours et jardins est réservé aux caves privatives;

Considérant que ces deux premiers niveaux sont situés sous le niveau naturel du sol; que la façade avant est complètement hors sol pour garder la relation directe avec la voirie; que l'arrière (construction en zone de cours et jardins) est complètement enterré;

Considérant que, du niveau 2 au niveau 6, les étages ont tous la même configuration; qu'ils comprennent chacun deux appartements deux chambres avec terrasse; qu'un appartement est situé à l'avant et que le second est situé à l'arrière du bâtiment;

Considérant que le dernier niveau (niveau 7) comprend un appartement 3 chambres avec terrasses sur l'ensemble du niveau;

Considérant qu'un escalier central et un ascenseur desservent chaque niveau;

Considérant que du niveau 2 au niveau 7, les chambres situées à l'arrière côté droit comprennent toutes un jour à moins de 80 cm de la limite mitoyenne; que ces jours ne sont pas conformes au Code civil puisque les barreaux et/ou maillages de fer ne sont pas prévus et la hauteur de l'allège est inférieure à 1,90 m;

Considérant qu'augmenter la hauteur de l'allège engendre une diminution de la superficie vitrée; que dès lors, l'article 108 (pièces destinées à être habitées) du règlement communal sur les bâtisses ne sera plus respecté.

Considérant que le projet n'est conforme ni aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77 dans lequel le bien se situe, ni à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'article 330/11° du CWATUPE; les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113 (dérogations aux prescriptions du P.C.A. et dérogation à l'article 108 du

règlement communal sur les bâtisses), avec affichage sur place du 24/10/2011 au 08/11/2011;

Considérant que cette enquête a soulevé 7 réclamations dont une pétition de 8 signatures;

Considérant que ces réclamations évoquent :

- A- Non respect du Plan Communal d'Aménagement n° 77 et inopportunité des dérogations sollicitées;
- B- Absence d'intégration du projet dans son environnement;
- C- Perte d'intimité, d'ensoleillement, de luminosité, de quiétude de vie et de qualité de vie;
- D- Arbres centenaires : inquiétudes et demande d'informations;
- E- Démolition de la maison existante;
- F- Opposition formelle au projet;
- G- Interrogation sur le bien fondé de la construction d'un immeuble à appartements à l'endroit considéré;
- H- Considérations complémentaires des riverains;

Considérant l'analyse des réclamations suivante :

A- Non-respect du Plan communal d'aménagement n° 77 et inopportunité des dérogations sollicitées :

1° «le projet ne respecte pas les lignes de force du paysage»;

Considérant que la dénivellation en forte pente à l'avant du terrain impose au constructeur d'avoir des niveaux sous terre afin de garder une relation directe entre la construction et le domaine public;

Considérant les prescriptions du P.C.A. visant la construction d'un immeuble de 8 niveaux;

Considérant que le niveau fini de l'immeuble projeté dépasserait d'un étage la villa située à gauche en retrait de la voirie; qu'il reste inférieur au niveau de l'immeuble contre lequel il s'implante;

Considérant que le projet propose l'aboutissement d'un ensemble architectural créé suivant des prescriptions de gabarit important, par la création d'un immeuble 3 façades;

Considérant que, dès lors, la volumétrie projetée s'intègre dans le contexte urbanistique existant; que sa hauteur reste proche de celle des constructions voisines, que l'agencement interne tient compte de la dénivellation du terrain en proposant des garages, caves et locaux techniques en sous-sol et les logements hors sol; que dès lors, les lignes de force du paysage sont respectées;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

2° «la façade latérale surplomberait de plus de 4 niveaux l'immeuble de la réclamante, en rupture totale avec le contexte bâti de ce côté de la rue, essentiellement composé de maison unifamiliale»

«le projet comporte 4 niveaux de trop par rapport à sa villa»

«Si l'on tient compte des immeubles existants, vous noterez que l'immeuble voisin dispose d'un rez-de-chaussée + 7 niveaux, il n'en est pas de même du premier immeuble qui dispose d'un rez-de-chaussée + 5 niveaux»

«En outre l'immeuble qui est démoli pour faire place à l'immeuble dont question, est d'une hauteur beaucoup moins importante»;

Considérant que la construction projetée respecte les impositions du P.C.A. n° 77 autorisant jusqu'à 8 niveaux à l'endroit considéré; que l'immeuble de la réclamante est situé dans une zone où 4 niveaux seraient autorisés en recul de la voirie, sur la partie haute du terrain;

Considérant que le nombre d'étages projeté est conforme aux prescriptions du P.C.A. n° 77; que les 2 premiers niveaux de la construction projetée sont enterrés; que de plus, la toiture plate proposée contribue à réduire la hauteur générale;

Considérant que dès lors, en terme de hauteur par rapport au niveau de référence 00, le nouvel immeuble ne dépasserait pas de plus d'un niveau cette villa; et que dans le futur, la villa existante pourrait être remplacée par un immeuble du même type sur 4 niveaux;

Considérant que la construction existante à démolir a été construite avant l'entrée en vigueur du P.C.A.; que les nouvelles constructions à établir devant respecter les prescriptions et impositions du P.C.A.; que le projet s'écarte donc naturellement des gabarits existants;

Considérant que dans la conception du P.C.A., la villa de la réclamante, isolée 4 façades, est maintenue dans sa typologie afin de créer une transition entre les immeubles hauts du début de la rue et les habitations suivantes;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

3° «La rue a une vocation résidentielle et le boulevard est précisément dimensionné pour éviter l'ensoleillement et l'intimité des propriétés»

«Les quelques immeubles d'une hauteur similaire présent de l'autre coté du projet respectent la zone prévue par le P.C.A. Tel n'est pas le cas du projet dont les dimensions et le gabarit excessifs s'inscriraient en totale rupture avec le coté de la rue concernée par la dérogation»;

«les fenêtres et terrasses sont situées du coté des pièces à vivre»

«les fenêtres et terrasses donneront directement sur la propriété de la réclamante»;

Considérant que le P.C.A. n° 77 notifie la destination et le prescrit de chaque zone; que le projet s'inscrit dans ce P.C.A.; que les prescriptions de ce dernier sont respectées; que la zone de construction fermée définie par le P.C.A. est également respectée, hormis pour le volume en encorbellement prévu du côté gauche de l'immeuble projeté, pour lequel une dérogation au P.C.A. a été demandée;

Considérant que les terrasses et ouvertures sont prévues en façade avant et latérale gauche du bâtiment projeté; que ces deux façades sont les plus exposées à l'ensoleillement (sud est, sud, sud-ouest); qu'il est donc opportun d'y favoriser les ouvertures afin de maximiser l'apport de lumière naturelle; que dans la même optique les ouvertures du côté nord sont plus limitées;

Considérant qu'il est mentionné au P.C.A. un décalage de ± 15 m entre l'alignement de la villa et l'alignement des immeubles en front de parcelle; que dès lors, ce décalage est tel que la limite de la façade arrière de la nouvelle construction dépasse de peu la façade avant de la villa; que les vues latérales gauches sont donc toutes dirigées sur la zone de recul située devant la villa de la réclamante, à une distance réglementaire par rapport au Code civil;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

4° «le projet ne respectera pas l'alignement imposé aux autres buildings»;

Considérant que l'alignement prévu au P.C.A. est respecté;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

5° «les dérogations sollicitées ne sont nullement nécessaires au sens des articles 113 et 114 du CWATUPE»;

Considérant que le demandeur justifie la demande de dérogation par la motivation suivante :

« La construction d'un volume en encorbellement en débord de la zone de construction fermée du P.C.A. permet de reprendre la trace historique de l'ancien volume bâti à cet endroit et dégage des surfaces d'appartement suffisantes pour réaliser des logements deux chambres de part et d'autre de la circulation verticale avec suffisamment de prises de vue et de lumière. Ce volume participe également à la réalisation du parti architectural tentant de recréer un immeuble de bout de rang en évitant une répétition des grands pignons aveugles et en proposant une façade "de bout de rang" traitée en "façade avant"»;

Considérant que la démarche du constructeur tend à respecter la particularité de la zone (bout de rang) en structurant le pignon gauche tel une façade;

Considérant qu'en outre, le projet respecte le relief du sol et s'y intègre au mieux; que le constructeur veille également à favoriser l'aménagement de logements qualitatifs, spacieux et lumineux;

Considérant que dès lors, la démarche est en parfaite adéquation avec le principe même des articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

6° «le projet empiète sur la zone de cours et jardin»

«Le constructeur n'apporte pas de justification sérieuse de nature à démontrer le caractère nécessaire d'une telle dérogation»

«la construction enterrée sur deux niveaux s'inscrit jusqu'à la limite mitoyenne des deux parcelles voisines»;

Considérant que les constructions prévues en sous sol de la zone de cours et jardins pour l'aménagement de garages sont autorisées par les prescriptions du P.C.A. n° 77; que dès lors, le projet ne déroge pas aux prescriptions urbanistiques de ce P.C.A. pour ces constructions;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

7° «les constructions en sous-sol s'inscrivant jusqu'aux limites mitoyennes, elles risqueraient de remettre en cause la stabilité de l'immeuble de la réclamante car celui-ci est situé à 3m de la limite de propriété. De plus il existerait des risques de présence d'ancienne galerie de charbonnage et la qualité médiocre des terres existantes. La qualité des terres pourrait rendre la situation dangereuse.»

«Ma villa va subir des dommages (fissures, glissement des terres avec galeries inondées). Ce projet va dévaluer ma villa»;

Considérant que l'avis du Service de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (Cellule Sous-sol/géologie) du Service Public de Wallonie a été demandé concernant la présence éventuelle de puits miniers dans le secteur; que ce Service a rendu un avis favorable conditionnel sur les actes et travaux envisagés;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

8° «Tant le P.C.A. que l'article 397 du CWATUPE prévoient l'interdiction d'ériger une nouvelle construction dans la zone de cours et jardin»;

Considérant que conformément à l'article 393 du CWATUPE, un P.C.A. étant d'application sur la zone faisant objet de la demande, les articles 394 et suivants du CWATUPE ne sont pas d'application;

Considérant que les prescriptions du P.C.A. n° 77 autorisent les constructions en sous-sol en zone de cours ouvertes;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

9° «Le projet, tel qu'il se présente, comporte des dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77. Des autorisations à ces dérogations ne peuvent avoir pour conséquences : de dénaturer l'aspect et l'ensemble architectural de la rue, de causer des préjudices aux voisins, de violer des dispositions du code civil (vue), de dénaturer le caractère culturel, historique et esthétique du quartier»;

Considérant que les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. demandées concernent la construction du volume en encorbellement du côté gauche de la façade et l'emplacement des locaux techniques en façade avant;

Considérant que dès lors, la construction de ce volume n'aura pas un impact majeur sur l'aspect et l'ensemble architectural de la rue; qu'elle ne causera pas de préjudice particulier aux voisins; qu'elle ne présente pas d'impact majeur sur l'aspect culturel, historique et esthétique du quartier;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

B- Absence d'intégration du projet dans son environnement :

1° «Le projet ne s'intègre manifestement pas dans son environnement immédiat et il ne constitue pas un bon aménagement des lieux au sens de l'article 1^{er} du CWATUPE»;

Considérant que l'article 1^{er} du CWATUPE vise «... la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager»;

Considérant que la dénivellation en forte pente à l'avant du terrain impose au constructeur d'avoir des niveaux sous terre afin de garder une relation directe entre la construction et le domaine public;

Considérant le choix des matériaux utilisés, l'orientation des ouvertures, l'utilisation des espaces disponibles en sous-sol pour l'implantation des zones de garages, de caves et locaux techniques, la conception d'appartements spacieux, lumineux et répondants aux exigences actuelles en matière de sécurité et de confort, l'adaptation du projet pour un meilleur accès aux P.M.R., la conservation d'un maximum d'arbres situés sur le terrain;

Considérant que ces démarches visent une gestion qualitative du cadre de vie et la création de logements intéressants et confortables améliorant, bien qu'à petite échelle, le parc immobilier liégeois;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

2° «Le nombre de parking prévu est manifestement insuffisant»;

Considérant que le projet prévoit la construction de 12 logements et l'aménagement en sous-sol de 12 emplacements de parking dont une réservée aux P.M.R.; que dès lors, le projet répond aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses (art. 54bis, 8°); qu'il est conforme à la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 qui sert de base à l'analyse des dossiers d'urbanisme à la Ville de Liège;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

3° «Incompatibilité des éléments architecturaux (balcons à l'avant et sur la façade latérale, terrasses, gabarit excessif, occupation excessive,...) avec la zone»;

Considérant que le projet est repris en fin de zone de construction fermée au P.C.A. n° 77; que l'immeuble construit fermera cette zone;

Façade latérale gauche :

Considérant qu'aucune construction ne devant venir s'appuyer sur le pignon latéral gauche, le traitement de ce pignon (façade en bout de rang) tel qu'une façade avant est tout à fait opportune et nécessaire au bon aménagement des lieux.

Terrasses :

Considérant que des terrasses sont effectivement prévues en façades avant et latérale gauche du bâtiment projeté; que ces deux façades sont les plus exposées à l'ensoleillement (sud-est, sud, sud-ouest); qu'il est donc opportun d'y favoriser les ouvertures afin de maximaliser l'apport de lumière naturelle; que dans la même optique, les ouvertures du côté nord sont plus limitées; que les vues que ces terrasses peuvent engendr[er] sont orientées vers le domaine public et la zone de recul du bâtiment voisin;

Gabarit :

Considérant qu'hormis la construction en encorbellement en déport au-dessus de la zone de recul, l'entièreté des constructions est érigée, soit dans la zone de construction fermée prévue au P.C.A., soit en conformité avec les prescriptions du P.C.A.;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

C- Perte d'intimité, d'ensoleillement de luminosité, de quiétude de vie et de qualité de vie :

1° «les fenêtres et terrasses donneront directement sur la propriété de la réclamante»

«Traitement de la façade latérale telle une façade avant augmente les vues directes sur la parcelle voisine»;

Considérant que l'immeuble est construit en fin de zone de construction fermée au P.C.A.; que dès lors, la façade latérale gauche fermant cette zone et étant orientée sud-ouest, il est opportun de la traiter comme façade principale et d'y prévoir ouvertures, balcons ou tout autre élément permettant de structurer celle-ci en évitant le pignon aveugle;

Considérant que des terrasses et ouvertures seront prévues;

Considérant que vu les distances entre la villa et le projet, les vues latérales gauches sont toutes dirigées sur la zone de recul située devant la villa de la réclamante; qu'aucune vue n'est dirigée directement sur la villa voisine ni même sur le jardin en zone de cours et jardins (arrière de la villa);

Considérant que les aménagements proposés respectent les prescriptions du Code civil en matière de vue;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

2° «Importante perte d'ensoleillement»;

«La nouvelle construction prévue est située au sud-est de la villa existante et au nord ouest de l'immeuble à appartements»;

«L'orientation nord-ouest/sud-est de la nouvelle construction créera une ombre de portée importante eu égard à sa hauteur, prenant le soleil de l'est et du sud»;

«Le décalage de 2m de la façade arrière du projet par rapport à la façade arrière de l'immeuble voisin aura pour conséquence de créer une zone d'ombre à tous les appartements voisins»;

Considérant que vu la course du soleil sur une journée, la diminution de l'ensoleillement n'affectera la villa que les toutes premières heures de la journée; que dès midi, le soleil se situe plein sud et ensuite à l'ouest; que le projet n'engendrera plus la moindre diminution d'ensoleillement pour la propriété située à gauche du projet;

Considérant que pour l'immeuble à appartements la diminution sera plus conséquente dès la seconde moitié de la journée; que toutefois, dans la situation existante, compte tenu du recouvrement et de l'existence de parkings dans la zone de cours et jardins située à l'arrière de l'immeuble de droite, et de la présence de plusieurs arbres en limite latérale droite de la parcelle concernée par le projet, les préjudices causés par cette diminution d'ensoleillement ne seront que minimes;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

3° «Le décalage de 2m de la façade arrière du projet par rapport à la façade arrière de l'immeuble voisin aura pour conséquence de créer des vues directes à 80 cm du mitoyen»;

Considérant que les articles 675, 676 et 677 du Code civil règlent cette question; que les jours projetés ne respectent pas le Code civil; que la distance entre le mur comptant ces baies et la limite est inférieure à 1,90 m; que ce mur est donc considéré comme jointif à cette limite;

Considérant que ces jours doivent respecter les prescriptions du Code civil : être établis à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou du sol de la pièce à éclairer si c'est au rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs, être des fenêtres à fer émaillé (ou barreaux) et verre dormant; que la maille de fer ou l'écartement des barreaux ne peut avoir plus de 0,10 m d'ouverture.

Considérant que ce point de réclamation est retenu.

4° «Débord de la façade arrière de 2 m par rapport à l'alignement de la façade arrière de l'immeuble coté droit»;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble projeté est inscrite dans les limites de la zone de construction fermée prévue au P.C.A. n° 77;

Considérant que le décalage provient du fait que l'implantation de l'immeuble existant construit à droite du projet n'a pas été prévue sur l'entièreté de la zone de construction fermée reprise au P.C.A.; que par conséquent, le décalage de 2 m est autorisé par le P.C.A.; que de plus, il n'implique que peu de gêne à l'immeuble existant situé à droite;

Considérant que la villa située à gauche, comme mentionné ci-dessus, est implantée avec un recul important par rapport à l'alignement du projet; que les gênes en matière de vues et d'ensoleillement restent minimes;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

5° «Le parking en sous-terrain prévu par le projet engendrera d'importantes nuisances sonores (entrées et sorties de véhicules, bruit de portière,...)»;

Considérant que les éventuelles nuisances sonores ne relèvent pas des compétences urbanistiques; que les normes en la matière devront par ailleurs être respectées;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

6° «le charroi qui sera engendré par le projet est excessif au regard du contexte bâti existant»;

Considérant que le contexte bâti existant est constitué d'une mixité entre des immeubles à appartements et des maisons unifamiliales isolées;

Considérant que le projet est directement situé à proximité du centre urbain et en zone de construction fermée au P.C.A. n° 77 autorisant 8 niveaux construits;

Considérant que l'immeuble respecte la volumétrie prévue au P.C.A., et prévoit 12 logements conformes aux règlements en vigueur; que des emplacements de parking sont également prévus à raison d'un emplacement par logement; que dès lors, le charroi prévu est qualifié de normal pour l'endroit considéré;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

D- Arbres centenaires :

«Des arbres centenaires sont présents sur la propriété concernée par la demande ainsi que sur la propriété voisin. Un avis sur la question est demandé par les réclamants»;

«Dans l'annotation 'végétation existante maintenue au maximum' indiqué au plan d'implantation modifié, que désigne le terme 'MAXIMUM' ?»;

«Que devra respecter l'entreprise par rapport à l'abattage et plantations ?»;

«L'espace planté d'arbres est important, nombreux nids d'oiseaux et rideaux antibruit pour les immeubles»;

«L'abattage des arbres provoquera nécessairement un préjudice complémentaire, particulièrement si les encorbellements sur le pignon de l'immeuble étaient conservés»;

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur; que même si la parcelle est boisée, sa destination première reste l'habitat;

Considérant que l'annotation au plan «végétation existante maintenue au maximum» indique qu'en dehors de la zone de travail (zone de construction) les arbres existants seront maintenus; que dans la zone de travail, la végétation sera maintenue dans la mesure du possible;

Considérant que le Service Environnement et Plantations de la Ville de Liège a été consulté sur le dossier et a remis un avis favorable conditionnel;

Considérant que le constructeur est tenu de respecter les conditions du permis;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

E- Démolition de la maison existante :

«Démolition d'une maison exceptionnelle, en son temps, que l'on a laissé se dégrader»;

Considérant qu'au point de vue patrimonial, la villa actuelle n'est reprise ni dans une liste de sauvegarde, ni pointée comme patrimoine exceptionnel, ni reprise à l'Inventaire du Patrimoine architectural et Territoires de Wallonie;

Considérant que la destination de la zone du P.C.A. prévoit 8 niveaux de construction possible; que dès lors, la densification de cette parcelle paraît judicieuse;

Considérant que la transformation et la rénovation de la villa ne permettraient, en aucun cas, de répondre à la densité prévue au P.C.A.;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

F- Interrogation sur le bien-fondé de la construction d'un immeuble à appartements à l'endroit considéré :

«N'est-il pas possible de construire une villa appartements comme on en rencontre à la mer, 8 à 10 appartements»;

Considérant que le projet est établi dans le centre urbain de Liège; que dès lors, la référence en matière de bâti est la typologie régionale liégeoise; que par conséquent, les gabarits, teintes, matériaux, types d'architecture, etc. doivent s'inspirer du cadre bâti local;

Considérant qu'en matière de hauteurs de construction, de types et teintes de matériaux, etc. le projet proposé respecte les prescriptions du P.C.A. n° 77 en vigueur;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu;

Considérant les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77;

- Volume en encorbellement construit en déport au-dessus de la zone de recul.

Considérant que le volume en encorbellement d'une superficie de $\pm 30 \text{ m}^2$ au sol, sur les niveaux de 2, 3, 5, 6 et 7, est situé hors de la zone de construction fermée et en déport sur la zone de recul;

Considérant que les prescriptions du P.C.A. pour cette zone interdit toute construction afin d'y privilégier les plantations ornementales;

Considérant que le volume en question est construit en déport; qu'il n'entrave en rien la destination initiale de la zone et la plantation ornementale;

Considérant qu'au point de vue du gabarit, ce volume en encorbellement n'affecte pas la volumétrie générale de l'immeuble; que ce volume permet d'améliorer l'habitabilité et le confort des logements;

Considérant que la dérogation est admissible;

- L'emplacement des locaux techniques est situé directement derrière la façade avant.

Considérant que le P.C.A. prévoit que les locaux techniques seront en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant, de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière et de 4 m au moins sur le nu de la façade latérale si c'est un immeuble d'about;

Considérant que la localisation des locaux techniques ne respecte pas le recul de 4 m de la façade avant puisqu'ils sont situés directement derrière cette façade;

Considérant que cette localisation facilite le raccordement aux impétrants ainsi que l'intervention des différents Services en cas de panne; qu'en outre, la composition de la façade ne sera nullement impactée;

Considérant que l'espace intérieur en façade avant ne pourrait être affecté au logement; qu'étant majoritairement enterré, les normes en matière d'éclairage naturel ne seraient pas rencontrées;

Considérant que la dérogation est admissible;

Considérant la dérogation à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant qu'afin de répondre aux exigences du Code civil, les allèges des baies situées dans le mur latéral gauche à l'arrière de l'immeuble devront être relevées; que la superficie des fenêtres en sera diminuée et que le projet ne répondra plus à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses;

Considérant que les pièces éclairées par ces jours sont des locaux de nuit, et que la surface vitrée manquante pour atteindre les normes de l'article 108 est très faible (à peine 20 cm²); que l'éclairage des pièces respecte le Code du Logement;

Considérant que la dérogation est admissible;

Considérant que suite à l'avis défavorable d'ACCESS + et de l'I.I.L.E., des plans modifiés répondant aux remarques émises dans ces avis, ont été introduits en date du 06/02/2012;

Considérant que ces plans ont été soumis, pour avis, aux 2 Services concernés en date du 22/02/2012; lesquels ont remis un avis favorable conditionnel;

Considérant que les modifications apportées aux plans sont minimales et ne concernent que des adaptations techniques sans conséquence sur l'harmonie générale du projet; que ces modifications ne nécessitent dès lors pas l'organisation d'une nouvelle enquête publique;

CONCLUSION

Considérant :

- que 7 réclamations, dont une pétition, ont été introduites et qu'un point abordé par les réclamants a été retenu;
- que la réclamation retenue concerne la création de jours non conforme au code civil;
- les plans modifiés, introduits le 06/02/2012, répondant aux remarques de la Cellule ACCESS + et de l'I.I.L.E.;
- que l'immeuble existant sur la parcelle est dégradé, et le risque que la situation actuelle n'entraîne dans le futur des problèmes de voisinage;
- que le projet respecte l'esprit du P.C.A. en traitant la façade latérale gauche comme une façade de bout de rang;
- la configuration des lieux et le talus important en façade avant;
- que les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77 sont admissibles;
- que la dérogation à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses est accordable;

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré;

Considérant que nous avons émis un avis favorable conditionnel sur ce projet dérogatoire en date du 01/06/12;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a émis un avis favorable conditionnel sur le projet; qu'il propose au Collège d'accorder les dérogations à titre exceptionnel;

DECIDE :

Article 1^{er}

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77 ainsi qu'à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses sont accordées.

Le permis d'urbanisme sollicité par la [S.P.R.L. MACONNERIE DE HESBAYE] est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1^o respecter la condition prescrite par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus, à savoir :

- les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté seront prises en compte.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- respecter les conditions éventuelles émises par le Service de l'I.I.L.E. dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les conditions éventuelles émises par le S.S.S.P. dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les conditions éventuelles émises par le Service de la Voirie dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les conditions éventuelles émises par la Cellule ACCESS + dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les conditions éventuelles émises par le Service des Plantations dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les conditions éventuelles émises par la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers de la S.P.W. dans son rapport dont copie ci-jointe;
- respecter les plans modifiés introduits en date du 06/02/2012;
- obligatoirement et préalablement à l'ouverture du chantier, l'architecte a l'obligation de prendre contact avec le conducteur responsable de la 4^{ème} Division de Voirie [...];
- préalablement à toute démolition, il est absolument requis de mettre hors service toutes les installations d'eau, gaz, électricité et d'attendre que les diverses compagnies distributrices aient procédé à l'enlèvement des compteurs;
- les démolitions porteront également sur les dalles de sol et les fondations jusqu'à une profondeur minimale de 50 cm sous le niveau fini du terrain;
- les sols, caves et caniveaux devront être éventrés de manière à permettre l'infiltration des eaux;
- le remblayage et le compactage de remblai de ces mêmes caves et caniveaux devront être correctement réalisés;
- les débris des démolitions qui ne peuvent être mis en place devront être évacués et subir éventuellement un traitement adéquat si ces déchets sont des déchets ou matières toxiques.
- les canalisations, réseaux cavités ou structures maintenues dans le sol devront être évacués, neutralisés ou à tout le moins repérés de façon systématique;
- les déchets de démolition ne pourront être évacués que vers un centre d'enfouissement technique autorisé, le cas échéant, après avoir transité par un centre de tri dûment autorisé en Région wallonne; les déchets de démolition (déchets de béton, brique, briques) doivent impérativement transiter par un centre de tri/recyclage de déchets inertes non dangereux (dûment autorisé en Région wallonne) avant de pouvoir être utilisés comme matériaux de remblayage; à défaut, ils devront être évacués vers un centre d'enfouissement technique

autorisé. Une attention particulière sera accordée aux terres souillées, susceptibles d'être contaminées;

- les maçonneries mises à nu suite aux démolitions seront ragréées dans les règles de l'art, conformément aux dispositions du code civil en la matière. Ainsi, les murs des bâtiments contigus ainsi que les murs de clôture seront remis en état à l'aide matériaux identiques aux bâtiments existants. Le cas échéant, les murs seront pourvus d'un revêtement d'ardoises de teinte gris foncé;
- établir le nu de la (des) façade(s) à l'alignement prévu au P.C.A. n° 77 dans lequel le bien se situe;
- ramener les eaux pluviales vers l'égout public;
- le(s) mur(s) mitoyen(s) sera (seront) construit(s) plein(s), d'une brique et demie d'épaisseur, conformément au code civil, sauf accord écrit et préalable du (des) propriétaire(s) voisin(s);
- Aucun vide ne pourra être toléré dans les murs mitoyens;
- ventiler les locaux sanitaires non pourvus de fenêtres extérieures ouvrantes au moyen d'orifices d'aération d'au moins 4dm² de section, aboutissant à l'air libre;
- les souches de cheminée seront établies à 1m50 minimum du parement de la (les) façade(s) à rue;
- l'attention de l'intéressé est spécialement attirée sur les prescriptions du Code civil, articles 675 et suivants, concernant les vues directes et obliques sur les propriétés voisines;
- établir un seuil ou une bordure en pierre, à la limite entre les domaines public et privé;
- établir une clôture à l'alignement qui vous sera donné par un délégué de notre administration. Cette clôture sera conforme aux prescriptions urbanistiques du P.C.A., P.L., R.C.;
- limiter la pente d'accès au(x) garage(s) à 4 % sur les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, s'il est en contrebas;
- la(les) zone(s) de recul sera(seront) traitée(s) en jardinet d'agrément;
- les clôtures mitoyennes seront constituées par des haies vives, d'une hauteur conforme aux prescriptions du P.C.A. n° 77;
- tous les gravats et autres débris issus des démolitions seront obligatoirement évacués vers un centre de traitement agréé. Ils ne pourront, en aucun cas, subsister sur la parcelle;
- les jours créés dans le mur latéral droit situé à moins de 0,80 m de la limite mitoyenne seront traités conformément au Code civil. La hauteur des allèges sera relevée en conséquence et ces jours seront fermés par un maillage en fer émaillé ou par des barreaux dont l'espacement sera de maximum 0,10m.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 23 juillet 2013, la S.P.R.L. LA MACONNERIE DE HESBAYE demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours pour défaut d'intérêt du fait que "l'objet de l'autorisation correspond, mis à part sur des détails, au P.C.A. n° 77"; que les requérantes n'ont pas fait, à l'époque, de recours contre ce P.C.A. et que "l'annulation ne pourra empêcher la réédition d'un acte identique";

Considérant que la qualité de propriétaire et la qualité de locataire de la maison voisine des lieux où s'érigera le projet autorisé par l'acte attaqué et donc la qualité de voisin donne aux requérantes un intérêt à leur recours en annulation et en suspension; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen de "la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, de la violation du P.C.A. n° 77, 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";

Considérant que, dans une première branche, elles soutiennent que, contrairement aux conditions fixées dans l'article 113 du CWATUPE, le projet ne respecte ni les lignes de force du paysage, ni les options urbanistiques et architecturales du quartier; que, selon elles, le projet s'implantera en encorbellement en dehors de la zone constructible mentionnée audit P.C.A., "la dérogation envisagée par le débordement en surplomb porte [...] sur une distance de plus de 3,8 mètres de longueur, 13 mètres de profondeur (avec terrasses) et près de 21 mètres de hauteur", "la façade latérale litigieuse surplombera de plus de quatre niveaux l'immeuble des requérantes, en rupture totale avec le contexte bâti de ce côté de la rue, essentiellement composé de maisons unifamiliales" et le projet ne respectera pas l'alignement imposé; qu'elles relèvent que l'affirmation selon laquelle le projet "dépasserait d'un étage seulement la villa des requérantes (par rapport au faîte de la toiture) et, restant inférieur à l'autre immeuble voisin, s'intégrerait dans le contexte urbanistique existant" est erroné du fait que l'immeuble en projet, de 8 niveaux, en compte 6 hors sol tandis que l'immeuble des requérantes n'a que deux niveaux hors sol; qu'elles estiment que l'appréciation des différences de hauteur doit se faire au niveau des corniches; qu'elles constatent que les terrasses projetées des premier et deuxième étages donneront directement vue sur leur jardin, sur la terrasse, les chambres, la salle de bain et la salle de douche; qu'elles "tiennent en outre à souligner que le P.C.A. n° 77 évoqué ci-dessus imposait au bâtiment en projet de «reculer» de plus de 3m40 par rapport à [leur] villa [...] [et que] comme le rappelle la partie adverse dans l'acte attaqué, ce P.C.A. a été élaboré en tenant compte de la possibilité d'ériger un bâtiment de 4 niveaux sur [leur] parcelle"; qu'elles estiment que le projet empiète sur la zone de cours et jardins; qu'elles reprochent au projet de concrétiser une "volonté de «surdensifier» la parcelle [à] des fins de rentabilité" entraînant un manque de luminosité; qu'elles font valoir en outre que la motivation de la dérogation à l'article 108 du règlement communal sur les bâtisses est en contradiction avec d'autres motivations de l'acte attaqué;

Considérant que, dans une deuxième branche, les requérantes soutiennent que le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux au sens de l'article 1^{er} du CWATUPE, en raison de ses dimensions et de sa configuration, de l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking, de la perte d'ensoleillement et de luminosité qu'elles subiront et d'un risque de perte de stabilité de leur immeuble en raison de l'implantation à la limite mitoyenne de la construction en projet qui comporte plusieurs niveaux, deux souterrains et six hors sol;

Considérant que, en une troisième branche, elles constatent qu'il aurait fallu demander une dérogation supplémentaire; qu'elles s'en expliquent comme suit :

- " L'acte attaqué précise que la zone de construction fermée définie par le P.C.A. est respectée hormis pour le volume en encorbellement prévu du côté gauche de l'immeuble projeté, lequel fait l'objet d'une dérogation (p. 9).

Les requérantes constatent pourtant que les terrasses situées en façade avant et accrochées au volume en encorbellement dépassent, elles-aussi, de la zone de construction fermée.

Dans cette mesure, elles auraient dû faire l'objet d'une demande de dérogation spécifique et l'acte attaqué repose sur des motifs erronés";

Considérant que le projet déroge à la fois au P.C.A. n° 77 et à l'article 108 du règlement de la ville de Liège sur les bâtisses et les logements; que, selon l'acte attaqué, les dérogations au P.C.A. n° 77 nécessitées par le projet sont les suivantes :

- " - [Le] volume en encorbellement [est] construit en déport au dessus de la zone de recul; [...]
- L'emplacement des locaux techniques situés est situé directement derrière la façade avant";

Considérant que l'octroi de ces dérogations fait l'objet d'une motivation détaillée dans l'acte attaqué; que celui-ci fait notamment valoir ce qui suit :

- " Considérant les dérogations aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 77;
- Volume en encorbellement construit en déport au-dessus de la zone de recul.

Considérant que le volume en encorbellement d'une superficie de ± 30 m² au sol, sur les niveaux de 2, 3, 5, 6 et 7, est situé hors de la zone de construction fermée et en déport sur la zone de recul;

Considérant que les prescriptions du P.C.A. pour cette zone interdit toute construction afin d'y privilégier les plantations ornementales;

Considérant que le volume en question est construit en déport; qu'il n'entrave en rien la destination initiale de la zone et la plantation ornementale;

Considérant qu'au point de vue du gabarit, ce volume en encorbellement n'affecte pas la volumétrie générale de l'immeuble; que ce volume permet d'améliorer l'habitabilité et le confort des logements;

Considérant que la dérogation est admissible;

- L'emplacement des locaux techniques est situé directement derrière la façade avant.

Considérant que le P.C.A. prévoit que les locaux techniques seront en recul de 4 m au moins sur le nu de la façade avant, de 3 m au moins sur le nu de la façade arrière et de 4 m au moins sur le nu de la façade latérale si c'est un immeuble d'about;

Considérant que la localisation des locaux techniques ne respecte pas le recul de 4 m de la façade avant puisqu'ils sont situés directement derrière cette façade;

Considérant que cette localisation facilite le raccordement aux impétrants ainsi que l'intervention des différents Services en cas de panne; qu'en outre, la composition de la façade ne sera nullement impactée;

Considérant que l'espace intérieur en façade avant ne pourrait être affecté au logement; qu'étant majoritairement enterré, les normes en matière d'éclairage naturel ne seraient pas rencontrées;

Considérant que la dérogation est admissible";

Considérant, en ce qui concerne plus particulièrement le respect de l'article 113 du CWATUPE, que l'acte attaqué, en réponse à une réclamation déposée au cours de l'enquête publique estimant que "le projet ne respecte pas les lignes de force du paysage", expose notamment ce qui suit :

" Considérant que la dénivellation en forte pente à l'avant du terrain impose au constructeur d'avoir des niveaux sous terre afin de garder une relation directe entre la construction et le domaine public;

Considérant les prescriptions du P.C.A. visant la construction d'un immeuble de 8 niveaux;

Considérant que le niveau fini de l'immeuble projeté dépasserait d'un étage la villa située à gauche en retrait de la voirie; qu'il reste inférieur au niveau de l'immeuble contre lequel il s'implante;

Considérant que le projet propose l'aboutissement d'un ensemble architectural créé suivant des prescriptions de gabarit important, par la création d'un immeuble 3 façades;

Considérant que, dès lors, la volumétrie projetée s'intègre dans le contexte urbanistique existant; que sa hauteur reste proche de celle des constructions voisines, que l'agencement interne tient compte de la dénivellation du terrain en proposant des garages, caves et locaux techniques en sous-sol et les logements hors sol; que dès lors, les lignes de force du paysage sont respectées;

Considérant que ce point de réclamation est non retenu";

Considérant que la hauteur de la construction litigieuse est conforme au P.C.A. n° 77 pour l'aménagement de l'îlot compris entre les rues Isi Collin, Naimette, Hocheporte, Henri Vieuxtemps et Général Modard, approuvé par l'arrêté royal du 3 décembre 1979, qui prévoit une hauteur de huit niveaux; que le gabarit de cet immeuble, repris en "zone de construction d'habitations fermées" au P.C.A., est

légèrement inférieur à celui qui lui est contigu et il diffère de celui des requérantes puisque ce dernier est situé au P.C.A. dans une zone différente, "de construction d'habitations ouvertes" comportant au maximum quatre niveaux; qu'en outre, comme le relève la motivation formelle de l'acte attaqué, il existe un décalage important entre l'alignement de la villa des requérantes et celui de l'immeuble litigieux; que, de plus, le terrain connaît une déclivité importante et la villa des requérantes se situe en hauteur par rapport au projet; qu'enfin, la construction litigieuse n'empiète en rien sur la propriété des requérantes;

Considérant que les dérogations accordées au P.C.A. sont justifiées expressément dans la motivation formelle de l'acte attaqué et ne dénaturent pas les zones de recul et de cours et jardins prévues par le P.C.A. n° 77, précité; qu'ainsi, selon les prescriptions urbanistiques de ce plan, les zones de recul et de cours et jardins sont en principe destinées à accueillir des plantations ornementales, tout en n'excluant pas dans certaines conditions des locaux souterrains à usage de garage; que, comme l'indique la motivation formelle de l'acte attaqué, la présence de terrasses en encorbellement aux étages ne porte pas en elle-même atteinte à la possibilité d'effectuer des plantations ornementales au sol; que l'une des conditions du permis porte précisément sur le traitement de la zone de recul en "jardin d'agrément";

Considérant que les profils en long joints à la demande de permis d'urbanisme montrent que les vues des terrasses se situeront en face de la zone de recul et non directement de l'habitation des requérantes, comme l'indique la motivation formelle de l'acte attaqué;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est valablement motivé lorsque l'autorité a répondu à la réclamation du voisin requérant, notamment en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, et que cette réponse, qui prend en considération les caractéristiques concrètes des lieux, n'est pas une réponse stéréotypée et permet au requérant de comprendre les motifs pour lesquels le permis a été délivré par l'autorité communale et pourquoi ses objections n'ont pas été retenues, ce qui est le cas en l'espèce; qu'en tout état de cause, il doit être admis qu'en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs proches voisins sur leurs biens ou une perte d'ensoleillement dans leurs jardins contigus; qu'il s'agit là d'inconvénients normaux de voisinage;

Considérant, par ailleurs, que les requérants ne démontrent pas que l'autorité, en estimant que les dérogations au projet étaient admissibles, aurait commis une quelconque erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la dérogation à l'article 108, alinéa 2, du règlement de la ville de Liège sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage qui prévoit que les fenêtres doivent avoir une surface totale au moins égale au sixième de la surface du plancher est justifiée dans la motivation formelle de l'acte; qu'elle est liée à la nécessité de respecter les dispositions du Code civil relatives aux jours et aux vues; qu'en tout état de cause, cette dérogation tend à diminuer la surface vitrée et donc à préserver l'intimité des requérantes;

Considérant qu'ainsi, il n'apparaît pas que l'acte attaqué serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dans l'octroi des dérogations au P.C.A. n° 77 et au règlement communal sur la bâtisse, précités, ni qu'il serait insuffisamment motivé; qu'en sa première branche le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences; que la circonstance que les requérantes ne partagent pas, en opportunité, l'appréciation portée par l'autorité en ce qui concerne l'intégration des constructions litigieuses au bâti existant et leur qualité architecturale, ne permet pas au Conseil d'Etat d'annuler l'acte attaqué quand aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans le chef de l'autorité; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que pour examiner ce caractère manifeste, il convient de se référer à la motivation de l'acte et de tenir compte notamment des avis favorables ou défavorables émis par les autorités consultées lors de l'instruction administrative;

Considérant que, ainsi qu'il a déjà été indiqué à l'occasion de l'examen de la première branche du moyen, le gabarit de huit niveaux est conforme au P.C.A. n° 77 et il se situe dans le prolongement d'autres immeubles de gabarits similaires;

Considérant que, au sujet du nombre d'emplacements de parking, le moyen n'indique pas la disposition législative ou réglementaire à laquelle il entend faire référence; qu'il n'apparaît pas que la création par le projet d'un nombre d'emplacements de parking équivalent à celui du nombre d'appartements serait en soi constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la question de la stabilité eu égard à la présence d'anciennes galeries de mines a été soumise à la cellule Sous-sol et Géologie de la

direction des risques industriels, géologiques et miniers qui a jugé qu'il n'y a pas lieu d'émettre de recommandations particulières;

Considérant que, pour les 17 arbres de haute taille, le permis litigieux fixe des conditions pour leur protection en suivant l'avis du service des plantations de la ville de Liège du 6 décembre 2011 qui impose notamment des mesures de préservation des systèmes racinaires;

Considérant que les requérantes ne démontrent pas qu'en suivant l'avis de ces administrations spécialisées pour délivrer le permis litigieux, l'administration aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, en sa seconde branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, à propos de la troisième branche, que la demande de dérogation porte la présence d'un "volume en encorbellement en dehors de la zone constructible du P.C.A."; que la zone de recul à laquelle il est dérogé par l'acte attaqué pour les terrasses des appartements est la même qu'il s'agisse de la façade avant ou de la façade latérale; qu'il n'était dès lors pas nécessaire de demander une dérogation distincte pour chaque façade; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérantes prennent un deuxième moyen de "la violation des articles 4, 107, 113, 114 et 330 du 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'elles reprochent à la partie adverse de n'avoir pas soumis à une nouvelle enquête publique et à l'avis du service ACCESS + les plans modificatifs et des éléments complémentaires qu'elles jugent substantiels;

Considérant qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet;

Considérant que des plans modificatifs ont été déposés pour tenir compte des objections émises par le service ACCESS + et l'I.I.L.E.; que ces modifications

n'impliquent que des aménagements destinés à assurer l'accès aux personnes à mobilité réduites et à améliorer la sécurité; qu'aucune modification fondamentale n'est apportée au projet et les plans modificatifs ne prévoient pas d'option nouvelle; qu'une nouvelle enquête publique n'était dès lors pas requise;

Considérant que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. LA MACONNERIE DE HESBAYE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six novembre deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.