

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.597 du 28 mai 2014

A. 211.667/XIII-6907

En cause :

1. **PAUNA** Maria,
2. **PINET** Maxime,
3. **NEUFORGE** Sophie,
4. **DUMALIN** Nathalie,
5. **COURDESSE** Alix,
ayant tous élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
Ilot Saint Michel
Place Verte 13
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme MINGUET & LEJEUNE,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc SECRETIN, avocat,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 17 février 2014 par laquelle Maria PAUNA, Maxime PINET, Sophie NEUFORGE, Nathalie DUMALIN et Alix COURDESSE demandent la suspension de l'exécution "de l'arrêté du Gouvernement wallon du 2 [lire : 22] janvier 2014 qui délivre à la S.A. [société anonyme] MINGUET & LEJEUNE un permis d'urbanisme conditionnel ayant pour objet la construction d'un ensemble de seize logements sur un bien sis rue Joseph Dejardin, à [...] Liège, cadastré 7^{ème} division, section A, n° 1220d2 et 1220f2";

Vu la requête introduite le 14 mars 2014 par laquelle la société anonyme (S.A.) MINGUET & LEJEUNE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 21 mai 2014 selon la procédure d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 22 mai 2014, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 27 mai 2014 à 9.30 heures;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 et transmis aux parties par voie électronique;

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

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

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 2 mars 2009, la S.A. MINGUET & LEJEUNE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de seize logements sur un bien sis à Liège, rue Joseph Dejardin et cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220d2 et 1220f2.

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

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

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

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

4. Le 20 août 2009, la cellule sous-sol et géologie de la direction des risques industriels, géologiques et miniers de la direction de la géotechnique de la direction générale opérationnelle agriculture, ressources naturelles et environnement (D.G.O.3) remet un avis favorable conditionnel, après examen du dossier déposé par l'auteur du projet, en ce qui concerne les deux puits de mine. Les conclusions de cet examen sont reprises dans l'acte attaqué et sont rédigées, notamment, comme suit :

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

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

Le rapport du 6 février 2007 (GEO-900-L505) rédigé par la direction de la géotechnique du Ministère de l'Equipeement et des Transports - direction des routes (MET) expose à propos de la zone non aedificandi :

- " 4. Zone non aedificandi
4.1. Définition de la zone.
Une zone non aedificandi de 25 m de rayon autour de l'axe du puits est imposée à tout propriétaire et/ou utilisateur du site. Cette zone a pour but d'éviter toute conséquence grave qui serait due à un effondrement du terrain autour du puits, consécutif à un affouillement ou à un tassement et/ou débouillage dans le remblai mis en place dans le puits.
Il apparaît que la distance imposée de 25 m correspond à un niveau de sécurité basé sur l'expérience des plus gros effondrements connus à ce jour [...]
[...]
Dans le cas présent, il est raisonnable de prendre en considération le fait qu'un éventuel effondrement du puits ne créerait une instabilité du terrain avoisinant que

dans la zone des terrains meubles. Il est en effet peu probable qu'un effondrement dans le bedrock compact conduise à des mouvements importants en surface [...].

[...]

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

1. Le problème n'est pas plan puisque le puits a une forme quasi circulaire. Un certain effet de voûte peut se créer lors d'un effondrement, ce qui est de nature à réduire l'extension de la zone d'influence.
2. Les calculs ont été effectués sur les profondeurs totales des essais de pénétrations, [...].

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

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

5. le 29 décembre 2009, le département des travaux, de l'environnement et de la propreté de la ville de Liège remet un avis sur le projet selon lequel le frêne présent sur la parcelle à construire "doit être conservé" et qu'" aucun terrassement ne peut être entrepris à moins de 2 mètres du bord extérieur du tronc";

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

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

7. Le 13 juillet 2009, le département de l'urbanisme de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel sur le projet et suggère de remplacer les blocs A et B "par une habitation unifamiliale qui s'intégrera mieux au bâti existant".

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

9. Le 10 mars 2010 la ville de Liège transmet les résultats de l'enquête publique au fonctionnaire délégué ainsi que le rapport qui "aurait dû être présenté au collège communal pour avis".

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

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

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

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

14. Le 29 octobre 2010, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité.

15. Par un arrêt n° 212.684 du 15 avril 2011, le Conseil d'Etat annule ce permis. Cet arrêt est notifié à la partie adverse le 20 avril 2011.

16. Le 13 mai 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie à nouveau le permis d'urbanisme sollicité.

17. Par un arrêt n° 216.327 du 17 novembre 2011, le Conseil d'Etat suspend l'exécution de ce permis, lequel est annulé par un arrêt n° 225.797 du 12 décembre 2013, en cause de la ville de Liège. Ce dernier arrêt est notifié à la partie adverse le 24 décembre 2013.

18. Le 20 janvier 2014, la cellule mines de la direction des risques industriels, géologiques et miniers de D.G.O.3. émet sur le projet un avis favorable sans condition particulière. Elle fait référence dans son avis à une note de l'ingénieur LEMAIRE du 15 janvier 2014, laquelle a été communiquée au Conseil d'Etat par la partie intervenante, par courrier électronique du 24 avril 2014, et à la demande de l'auditeur-rapporteur dans la procédure de suspension.

19. Le 22 janvier 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie une troisième fois le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 14 mars 2014, la S.A. MINGUET & LEJEUNE demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel, et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la

procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible;

Considérant que pour justifier le recours à la procédure d'extrême urgence, les parties requérantes exposent que le 15 mai 2014, elles ont constaté que la S.A. MINGUET & LEJEUNE a entamé ce jour-là la mise en œuvre du permis querellé; qu'elles expliquent, photos à l'appui, que d'importants travaux de déboisement ont débuté à cette date sur les parcelles concernées, "travaux manifestement préparatoires à l'érection de l'immeuble litigieux", et que ces parcelles sont maintenant totalement mises à nu; qu'elles ajoutent que le délai endéans lequel le Conseil d'Etat pourrait statuer sur la demande de suspension risque d'être trop long, en manière telle que cette suspension serait sans doute privée de toute utilité; qu'elles font valoir encore que la démolition d'un immeuble de l'ampleur prévue au projet est de surcroît un mode de réparation que les juridictions rejettent le plus souvent; qu'elles concluent que l'extrême urgence est ici démontrée;

Considérant que les parties requérantes ont fait toutes diligences pour introduire leur demande de mesures provisoires dès qu'elles ont constaté le début des travaux de déboisement des parcelles, préparatoires à l'érection des seize logements prévus dans le projet; que la demande de mesures provisoires est recevable en tant qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que "dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, le président peut décider que la demande de mesures provisoires sera instruite et jugée avec la demande de suspension"; qu'étant donné que la demande de mesures provisoires est introduite selon la procédure d'extrême urgence et que la demande de suspension doit être traitée simultanément ou préalablement à la demande de mesures provisoires qui en est l'accessoire, l'intérêt d'une bonne justice implique que, conformément à l'article 27 précité, la demande de suspension soit traitée selon la procédure d'extrême urgence en même temps que la demande de mesures provisoires;

Considérant que la ville de Liège, partie intéressée, n'a pas demandé à intervenir dans le cadre de la procédure en référé mais a indiqué qu'elle introduisait elle-même un recours en annulation et une demande de suspension à l'encontre du même permis (recours enrôlé sous le numéro A.211.782/XIII-6915) et a sollicité la jonction des deux affaires; qu'il n'est pas possible d'accéder à cette demande, compte tenu du fait que la demande de suspension dans la présente affaire est traitée selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 111 à 114 et 136 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), 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; que, dans une première branche, elles indiquent que certaines considérations de l'acte attaqué procéderaient d'une erreur manifeste d'appréciation quant à l'analyse de l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti et quant à l'évaluation de la conformité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'elles estiment également que l'acte attaqué ne repose pas sur une motivation et des motifs pertinents, adéquats et légalement admissibles; qu'elles reprochent à l'acte attaqué de considérer que le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti existant alors que, selon eux, l'immeuble projeté constitue un précédent du point de vue de ses dimensions, de son gabarit, de son implantation en retrait par rapport à l'alignement des bâtiments voisins et de l'occupation de la parcelle, consacrant notamment un espace réduit aux jardins; qu'elles allèguent qu'un tel précédent serait non conforme au bon aménagement des lieux; qu'elles estiment ne pas apercevoir en quoi le fait d'autoriser le projet à ne pas respecter l'alignement en front de bâtisse imposé par le P.C.A. permettrait de dynamiser le quartier ou de lui offrir une respiration et considèrent que c'est erronément que l'acte attaqué précise que ce décrochement est nécessaire pour relativiser l'impact visuel de l'ensemble et favoriser le bon aménagement des lieux; qu'elles reprochent à cette affirmation d'avoir été avancée pour les besoins de la cause, de pouvoir être indistinctement transposée à tout projet situé en zone urbanisée et de ne reposer sur aucun fondement; qu'elles soutiennent que de tels motifs ne leur permettent pas de comprendre en quoi ce décrochement favoriserait le bon aménagement des lieux, ni en quoi l'octroi d'une telle dérogation serait réellement nécessaire, alors même que plusieurs avis négatifs ont été émis en cours de procédure; qu'elles exposent encore que la partie adverse admettrait elle-même dans sa motivation que l'espace-rue est actuellement défini et structuré, l'alignement étant marqué sur toute la longueur par des bâtiments ou des murs de clôture;

qu'elles font également grief à l'acte attaqué de prétendre préserver les espaces de jardins en intérieur d'îlot, alors que, à leur estime, le projet prévoit uniquement la mise

en place de jardins d'une superficie inférieure à ceux des bâtiments voisins situés à l'arrière du bâtiment litigieux; qu'elles considèrent que, contrairement aux habitations existantes qui n'occupent qu'environ 40 % de la superficie de la parcelle sur laquelle elles sont situées, le projet occupera la grande majorité de la superficie de la parcelle litigieuse, tandis que l'espace réservé aux jardins sera fortement réduit et enclavé;

qu'elles reprochent aussi au projet de prévoir sept emplacements de parking pour seize logements et estiment que ce nombre est manifestement insuffisant au regard du nombre moyen de 1,5 emplacements par logement requis par la Région wallonne; qu'elles exposent avoir dénoncé au cours de l'enquête publique l'état de saturation du quartier à ce niveau; qu'elles rappellent la situation de la rue, le manque d'emplacements de parking sur la voirie et considèrent que la création des nouveaux logements engendrera l'apparition de près de 25 automobiles supplémentaires; qu'elles allèguent également que le projet engendrera une augmentation excessive de la circulation; qu'elles indiquent qu'il serait illusoire de prétendre que l'ensemble des futurs occupants de l'immeuble emprunteront à titre exclusif les transports en commun et allèguent que le quartier n'est d'ailleurs pas directement accessible à ceux-ci, dès lors qu'il serait nécessaire d'emprunter plusieurs rues pentues avant d'accéder au premier arrêt de bus; qu'elles font également grief à la partie adverse de ne pas avoir tenu compte de la récente construction d'un nouvel immeuble comportant plus de 30 logements à proximité immédiate du projet, lequel comporterait lui-même un important déficit d'emplacements de parking en terrain privé et participerait au charroi excessif dans le quartier, alors que cet élément avait également été mentionné au cours de l'enquête publique;

qu'elles exposent encore que l'orientation, le gabarit très important et l'implantation de la construction projetée auront pour conséquence de réduire considérablement l'ensoleillement et la luminosité dont bénéficient leurs propriétés (et tout particulièrement celles des premier, deuxième et quatrième parties requérantes); qu'elles soutiennent que la hauteur du mur de clôture participera à la réduction significative de l'ensoleillement des habitations voisines; qu'elles indiquent que, par l'effet du projet, le deuxième requérant verra le côté droit et l'arrière de son jardin totalement enclavés entre ces murs, d'autant que les façades du bâtiment s'élèveront quant à elles jusqu'à une hauteur de 10 mètres par rapport au niveau actuel de son jardin, l'effet d'oppression étant encore accentué par la proximité des bâtiments existants; qu'elles prétendent encore que le projet engendrera des vues directes sur et dans leurs propriétés, et plus particulièrement sur celles des premier, deuxième et quatrième parties requérantes; qu'elles considèrent que cette situation induit un important dommage en termes de quiétude et d'intimité alors qu'il s'agit précisément des inconvénients que le projet prétend éviter; qu'elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte de ces problématiques et de comporter une motivation

erronée en fait lorsqu'il prétend préserver l'intimité des jardins voisins ainsi que des cours et jardins du projet; qu'elles considèrent que c'est le gabarit excessif du bâtiment, aggravé par son implantation en retrait, qui engendrera une grave perte de quiétude et d'intimité pour les riverains, et non l'implantation du projet en angle de rue;

qu'elles soulignent enfin que la condition prévue par le permis litigieux imposant la réduction de la hauteur du bâtiment d'angle et la diminution de la hauteur des acrotères constitue une imposition minimaliste et insuffisante qui n'a pas pour effet de réduire de manière efficace et effective les inconvénients liés au projet, celui-ci conservant, même dans cette hypothèse, un caractère manifestement disproportionné au regard du contexte bâti et non bâti existant; qu'elles relèvent que l'acte attaqué motive l'octroi d'une dérogation au P.C.A. par la nécessité de rencontrer la performance énergétique des bâtiments et de l'urbanisation, visées à l'article 1^{er} du CWATUPE, et font valoir que d'autres solutions, moins préjudiciables à leur égard, qui permettent d'assurer cette exigence de performance énergétique auraient pu être envisagées; qu'elles indiquent que ces solutions alternatives ont pourtant été proposées tant par les riverains dans leurs réclamations que par différents organes ayant remis un avis; qu'elles rappellent que les autres objectifs visés par l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE ont une valeur égale à celle de la performance énergétique;

Considérant que, dans une deuxième branche, elles font grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu à l'ensemble des critiques émises au cours de l'enquête publique, à plusieurs avis défavorables ou favorables conditionnels rendus lors de l'instruction de la demande de permis et aux critiques formulées par le Conseil d'Etat dans ses arrêts n° 212.684 du 15 avril 2011 et n° 225.797 du 12 décembre 2013; qu'elles reprochent ainsi à la partie adverse de ne pas avoir répondu aux nombreuses réclamations qui évoquaient le manque d'emplacements de parking et les problèmes de circulation en découlant; qu'elles font encore valoir que l'acte attaqué ne fait pas non plus directement référence aux problématiques liées à la perte de luminosité, d'ensoleillement et de vue ou aux nuisances induites par la création de vues directes; qu'elles rappellent également que plusieurs réclamations ont évoqué la présence d'un frêne de grand intérêt sur la parcelle;

qu'elles font également référence au premier avis défavorable émis à une date inconnue par le département de l'urbanisme de la ville de Liège, après analyse des diverses réclamations formulées au cours de l'enquête publique, que l'acte attaqué passerait sous silence et dont il s'écarterait sans en justifier les raisons; qu'elles mentionnent aussi l'avis favorable conditionnel du département de l'urbanisme de la ville de Liège du 13 juillet 2009, lequel imposait d'apporter de grandes modifications au projet et que ne rencontrerait pas non plus l'acte attaqué; qu'elles font encore valoir que l'acte entrepris n'expose pas les motifs pour lesquels il s'écarte de l'avis émis le

29 décembre 2009 par le département des travaux, de l'environnement et de la propreté de la ville de Liège, lequel imposait en substance à la partie intervenante de ne pas entreprendre de terrassement à moins de deux mètres des bords extérieurs du frêne présent sur le site en raison de son intérêt significatif; qu'elles reprochent enfin à l'acte attaqué d'aller à l'encontre de l'avis défavorable émis le 2 juillet 2010 par la commission d'avis sur les recours sans que la partie adverse explicite les raisons pour lesquelles elle estimait que ces critiques ne lui semblaient pas fondées;

Considérant que, dans une troisième branche, elles font valoir que le permis attaqué, qui déroge aux prescriptions du P.C.A. et du règlement communal sur les bâtisses sur plusieurs points, ne rencontre pas les conditions prévues par les articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'elles estiment que le projet litigieux ne peut être jugé conforme au caractère architectural et aux options urbanistiques applicables à la zone et que la partie adverse ne justifie pas les raisons pour lesquelles le projet devrait être considéré comme conforme à celles-ci; qu'elles rappellent que l'immeuble en question constitue manifestement une rupture majeure au sein d'un quartier calme, composé essentiellement de maisons unifamiliales, que le projet revêt un caractère excessif et s'inscrit en rupture complète avec le volume des habitations existantes; qu'elles considèrent encore que la motivation de l'acte attaqué n'énonce en outre aucun motif qui justifierait à suffisance le caractère nécessaire de la mesure au sens des articles 113 et 114 du CWATUPE et qu'elle revêtirait ainsi un caractère tautologique en ce qu'elle vise l'alignement du projet et la longueur excessive du mur de clôture;

Considérant que, dans sa note d'observations, quant à la première branche, la partie adverse reproche aux parties requérantes de tenter de s'immiscer dans le pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative, sans nullement démontrer qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en jugeant que le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti existant; qu'elle considère qu'est tout à fait exacte l'affirmation selon laquelle l'immeuble permettrait de densifier l'habitat dans un noyau urbanisé et de diversifier l'offre en matière de logement; qu'elle estime que les parties requérantes, qui critiquent la motivation de l'acte attaqué en ce qu'il autorise le projet à ne pas respecter l'alignement en front de bâtisse, n'avancent pas de considération inverse de nature à contredire cette motivation et se contentent de la critiquer en se référant à des arrêts qui ont annulé les permis d'urbanisme précédemment délivrés pour d'autres motifs; qu'elle considère qu'au contraire, une telle motivation ne semble ni erronée ni déraisonnable eu égard au dossier administratif, au projet et au bâti environnant; qu'elle met par ailleurs en doute l'intérêt des parties requérantes à critiquer ce décrochement qui à l'inverse permet, à son estime, de diminuer l'impact visuel du projet; que, en ce qui concerne la critique relative aux emplacements de parking, elle rappelle que le projet, situé à proximité du

centre, a pour objectif d'inviter les occupants à renoncer à l'usage de la voiture et à utiliser davantage les transports en commun, comme l'indique expressément l'acte attaqué; qu'elle considère également que la critique relative au mur de clôture n'apparaît pas opportune dès lors que celui-ci est précisément réalisé dans le but de préserver l'intimité des jardins voisins et des cours et jardins du futur projet; qu'elle rappelle encore que le projet est situé à l'angle d'une rue et que la dérogation a été jugée indispensable au bon aménagement des lieux afin de réaliser le projet de manière optimale;

que, en ce qui concerne la deuxième branche, elle considère qu'il a été répondu aux différentes réclamations et avis émis en cours de procédure et fait grief aux parties requérantes de tenter d'opposer leur propre conception du bon aménagement des lieux à la sienne;

que, quant à la troisième branche, elle se réfère principalement à la motivation de l'acte attaqué;

Considérant que, dans la requête en intervention, sur la première branche, la partie intervenante soutient que les parties requérantes ne peuvent être suivies lorsqu'elles estiment que l'acte attaqué procède d'une appréciation manifestement déraisonnable en considérant que le projet s'intègre dans le contexte bâti et non bâti; qu'elle rappelle que les parcelles concernées par le projet sont soumises aux dispositions du P.C.A. n° 41/4, lequel a été arrêté par la ville de Liège le 5 mai 1987 sur la base d'une analyse du bon aménagement des lieux qui n'est pas critiquée par les parties requérantes; qu'elle relève que le P.C.A. retient, en ce qui concerne le périmètre litigieux, l'option d'une zone de construction d'habitations fermée, en ce sens que tous les pourtours de l'îlot sont amenés à être construits; qu'elle indique également que le P.C.A., retenant cette option, a néanmoins prévu en ce qui concerne les parcelles d'angle une zone non aedificandi dans le but de limiter la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité des immeubles voisins, étant en l'occurrence l'immeuble actuellement numéroté 35 de la rue Joseph Dejardin; qu'elle fait valoir qu'en l'espèce, toutes les instances ont dû admettre que le projet respecte bien cette zone d'implantation et la zone non aedificandi définies dans le P.C.A. et qu'il en résulte nécessairement que la zone de cours et jardins, qui est constituée de la partie résiduaire des parcelles, est elle aussi conforme au P.C.A.; qu'elle considère que, dès lors que l'implantation du projet ne peut être remise en cause en tant que telle, tous les inconvénients qui en découlent résultent en réalité de ce que ces parcelles sont constructibles, ce que ne pouvaient ignorer les parties requérantes; qu'elle indique encore que la destination du projet, visant à la construction d'un immeuble résidentiel, est conforme aux prescriptions du P.C.A. et que seul le gabarit est légèrement trop élevé (un peu moins de 10 mètres au lieu de 9 mètres), élément

pour lequel une dérogation a été octroyée après qu'une réduction de 30 centimètres ait été ordonnée; qu'elle expose que, pour le surplus, l'acte attaqué procède d'une balance des intérêts entre les différentes composantes reprises à l'article 1^{er} du CWATUPE et choisit, vu le contexte bâti et non bâti précisément, de privilégier la gestion parcimonieuse du sol et la densification de l'habitat en noyau urbain, conformément au SDER; qu'elle estime qu'il s'agit là d'une appréciation qui relève du pouvoir discrétionnaire de la partie adverse et qui ne pourrait être sanctionnée que si elle était manifestement déraisonnable; qu'elle soutient que la densité du projet est bien moins importante que celle d'autres constructions autorisées récemment dans le quartier; qu'elle prétend également que la commission d'avis sur les recours, dont l'avis défavorable est annexé à l'acte attaqué, avait souligné la qualité architecturale du projet et avait considéré que la variation de gabarit ("rez + 1" ou "rez + 2") favorisait l'intégration du projet dans le contexte urbanistique local immédiat; qu'elle rappelle à cet égard que le P.C.A. autorise une telle variation de hauteur, et donc de gabarit;

que, s'agissant de l'alignement, elle souligne que si certaines habitations se trouvent effectivement en retrait, elles se voient néanmoins adjoindre un mur de clôture qui s'implante sur l'alignement, de sorte qu'il n'est pas déraisonnable de considérer que ces murs de clôture permettent de définir et structurer l'espace à rue puisqu'à hauteur de ces murs, l'ensemble du projet se retrouve aligné, la partie supérieure à ces murs présentant par contre un décrochement permettant à son sens d'éviter un effet bloc et de dynamiser la perspective urbaine; qu'elle fait valoir que la motivation contenue dans l'acte attaqué ne constitue pas une nouvelle motivation sans rapport avec la décision précédemment annulée mais un affinement de cette motivation afin de répondre aux griefs repris dans l'arrêt d'annulation du 15 avril 2011; qu'elle rappelle que cette motivation se retrouvait déjà dans les conclusions du rapport de la ville de Liège établi suite à l'analyse des réclamations; qu'elle expose que les parties requérantes ne peuvent par ailleurs pas ignorer que le quartier connaît déjà de tels reculs, notamment dans des rues avoisinantes où ce recul est même une exigence du P.C.A.; qu'elle mentionne encore l'avis de la commission d'avis sur les recours à cet égard;

que, en ce qui concerne la problématique de la mobilité dans le quartier et plus particulièrement celle du parking, elle relève que si le projet porte sur 16 logements, il comporte sept places de parking en domaine privé; qu'elle considère que la problématique du parking est inexistante dans la rue concernée par le projet et fait référence à un reportage photographique qu'elle a produit au cours de la procédure de demande de permis; qu'elle fait également valoir que certains des futurs logements sont plus modestes et sont plutôt destinés à des occupants qui ne possèdent pas de véhicule; qu'elle en déduit que, en considérant que le projet permet de développer des logements pouvant être desservis par des transports en commun, l'acte attaqué a

nécessairement admis que l'offre de parking, en domaine public et en domaine privé, était suffisante compte tenu de ce que tous les habitants ne seraient pas équipés de véhicules;

qu'elle soutient également qu'il résulte de tout projet une perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité inhérente à la constructibilité des parcelles et ce d'autant plus, quelle que soit la taille de la construction projetée, en ce qui concerne les constructions situées dans un angle d'îlot; qu'elle rappelle à cet égard que l'implantation du projet respecte la zone de construction d'habitations fermée et la zone non aedificandi définies par le P.C.A.; qu'elle considère que la perte d'ensoleillement est limitée aux habitations des deux premiers requérants, la situation de la quatrième requérante, dont la propriété est contiguë en fond de parcelle, devant être exclue; qu'elle fait également valoir que le fait que certaines habitations projetées se situent en retrait par rapport à l'alignement est irrelevante tant en termes de perte d'ensoleillement que de perte d'intimité dès lors que l'implantation de ces habitations est conforme à la zone de construction définie par le P.C.A., qui est de 14 mètres de profondeur à partir de l'alignement, et que ces habitations ne sont que moins profondes que les autres constructions; qu'elle précise encore qu'il est inévitable que les bâtiments situés aux angles de l'îlot occupent toute la zone constructible et ne disposent pas de cours ou de jardins; qu'elle constate également, comme l'a fait le département de l'urbanisme de la ville de Liège dans l'analyse des réclamations, que toutes les dispositions civiles en matière de vue sont respectées par le projet, outre que ces vues sont liées au caractère constructible des parcelles concernées dans un îlot fermé; qu'elle expose encore que les mesures prescrites par le P.C.A. pour limiter les vues à l'angle ont été respectées et que seule une vue oblique sous un angle tout à fait improbable pourrait exister; qu'elle en conclut qu'il n'existe aucune vue directe qui aurait nécessité un aménagement du projet; qu'elle estime que c'est par conséquent sur la base de considérations de droit et de fait objectives que l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer "qu'en milieu urbain, de surcroît, dans le cadre d'îlots fermés sur leurs pourtours, les vis-à-vis ainsi que les ombres portées des bâtiments sont inévitables" et qu'une telle appréciation, effectuée sur la base de la situation particulière du bien, n'est pas manifestement déraisonnable;

que, en ce qui concerne le gabarit du projet, elle souligne qu'il ne s'agit pas d'un gabarit uniforme dès lors qu'il comporte des décrochements en vue de préserver une harmonie avec les décrochements des constructions existantes; qu'elle relève que seuls deux blocs sur les huit projetés présentent un gabarit supérieur à ce que prévoit le P.C.A., soit les blocs A et B; qu'elle indique que ces blocs présentent une hauteur de 9,80 mètres alors que le P.C.A. prévoit un maximum de 9 mètres; qu'elle rappelle que, par ailleurs, l'acte attaqué prévoit une diminution totale de 30 centimètres de la hauteur de ces deux blocs; qu'elle en déduit que, s'il existe bien une dérogation au P.C.A. sur ce point, son caractère disproportionné doit cependant être relativisé;

qu'elle estime également que les parties requérantes ne peuvent pas être suivies lorsqu'elles considèrent que l'intégration du projet au contexte bâti et non bâti ne s'est faite qu'en regard de la performance énergétique du projet, sans considération pour les autres critères fixés par l'article 1^{er} du CWATUPE; qu'elle rappelle qu'un P.C.A. existe pour les parcelles concernées, qu'il s'ensuit que la ville de Liège a déjà procédé à l'examen du bon aménagement des lieux qui devrait être celui de l'îlot en cause et que ledit P.C.A. prévoit la possibilité de construire du "rez + 1" ou du "rez + 2" en laissant ce choix à chaque constructeur; qu'elle mentionne encore que les critères retenus par l'article 1^{er} du CWATUPE revêtent effectivement une même valeur et que les parties requérantes restent en défaut de démontrer en quoi les différents critères n'auraient pas été pris en compte par l'acte attaqué; qu'elle indique que la référence par l'acte attaqué à la performance énergétique des bâtiments justifiait le caractère exceptionnel de la dérogation à octroyer concernant le gabarit, sans que cela implique que ce gabarit ne serait justifié que par cette performance énergétique;

que, quant à la deuxième branche, elle estime que l'acte attaqué a répondu aux réclamations liées aux problèmes de circulation et de parking, aux pertes de luminosité, d'ensoleillement et de vue ainsi qu'à la création de vues directes; que s'agissant en particulier de la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité, elle expose que l'acte attaqué a pris en compte les différentes réclamations même s'il n'y a pas fait droit, dès lors qu'il admet que le projet, de par sa situation particulière, emporte des vis-à-vis et des ombres; qu'elle ajoute que, ce faisant, il reprendrait en partie la teneur de l'avis de la commission d'avis sur les recours qui, selon elle, adhérerait à l'implantation des habitations proposées; que, relativement à la problématique de la mobilité, elle réitère l'argumentation développée lors de l'examen de la première branche du moyen; qu'elle ajoute que les affirmations des requérants selon lesquelles deux autres de ses projets (pour une offre totale de 50 logements) auraient engendré un important trafic supplémentaire ne sont corroborées par aucun élément concret et consistent en de pures allégations;

qu'elle estime également que les parties requérantes ne peuvent pas être suivies lorsqu'elles considèrent que l'acte attaqué ne répond pas aux différents "avis défavorables" qui ont été émis par les différentes instances chargées de l'instruction de la demande de permis; qu'elle précise que la partie adverse, amenée à prendre l'acte attaqué, a pu se fonder sur différents documents dont tous ne concluaient pas dans le même sens; qu'elle relève ainsi que si l'analyse des résultats de l'enquête publique a abouti à un avis défavorable, bon nombre de réclamations ont été analysées comme non fondées ou non retenues et que certaines réclamations jugées légalement fondées ont cependant fait l'objet d'un avis favorable, comme c'est le cas pour la dérogation liée à l'alignement; qu'elle ajoute que, de la même manière, si la commission d'avis sur les recours a émis un avis défavorable, elle n'a pas manqué de souligner les points

forts du projet dont son implantation, le choix des matériaux, l'intégration au contexte bâti et non bâti et sa qualité architecturale; qu'elle fait valoir encore la conformité du projet au P.C.A., la réponse aux réclamations relatives à la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité et à la problématique des parkings et la motivation de l'acte attaqué en ce qui concerne les blocs A et B; qu'elle expose à cet égard que l'auteur de l'acte attaqué justifie les motifs pour lesquels il s'écarte des avis selon lesquels l'angle devrait plutôt être consacré à une maison unifamiliale;

que, en ce qui concerne l'avis du département des travaux, de l'environnement et de la propreté de la ville de Liège du 29 décembre 2009 qui préconisait de ne pas entreprendre de terrassement à moins de deux mètres des bords extérieurs du frêne présent sur le site en raison de son intérêt significatif, elle indique que cet arbre n'est pas un arbre remarquable et n'a jamais été répertorié, et que sa croissance sur une parcelle constructible n'est due qu'au temps qui s'est écoulé depuis son apparition; qu'elle rappelle également que le P.C.A., arrêté le 5 mai 1987, délimite les zones de construction des parcelles visées par le plan et qu'en d'autres termes, dans les limites de ces zones de construction, les parcelles sont destinées à des constructions; qu'elle en déduit que la ville de Liège ne pouvait pas ignorer que ledit frêne, à défaut d'être un arbre remarquable, est destiné à être abattu pour permettre la construction d'un immeuble dans la zone de construction définie par son propre P.C.A.; qu'elle considère que, la disparition de ce frêne étant une conséquence immédiate et inévitable des prescriptions du P.C.A., l'acte attaqué n'avait pas à tenir compte de l'avis du 29 décembre 2009 à ce sujet;

que, quant à l'avis de la commission d'avis sur les recours, elle fait valoir que l'acte attaqué répond au reproche dirigé contre les blocs A et B dont la commission regrette l'importance en termes de densité; qu'elle considère que l'acte attaqué répond également au grief qui concerne la taille du mur d'acrotère; que, relativement à l'interrogation de la commission relative au traitement de la zone de cours et jardins en ce que le projet ne tient pas compte de la déclivité existante des parcelles et en ce que les remblais projetés sont trop conséquents, elle relève que c'est encore le strict respect du P.C.A. qui explique que l'acte attaqué n'a pas fait droit à cet avis; qu'elle indique que le P.C.A. prévoit que les habitations doivent être alignées sur la voirie, ce qui implique que le terrain doit se trouver au niveau de la voirie; qu'elle constate, qu'en l'espèce, des travaux de remblais d'une quarantaine de centimètres s'avèrent nécessaires pour remettre le terrain au niveau de la voirie; qu'elle estime également que l'avis de la commission est erroné en fait dès lors que, tout comme pour les habitations, les différentes terrasses ne sont pas toutes situées au même niveau, justement en raison de la déclivité du terrain et que, par conséquent, il n'appartenait pas à l'acte attaqué d'y répondre; qu'elle précise encore que le département de

l'urbanisme de la ville de Liège a fait le choix de ne pas retenir la réclamation relative à la dénivellation du projet par rapport à la voirie;

que, quant à la troisième branche, elle expose que le caractère exceptionnel des dérogations au P.C.A. est bien justifié dans l'acte attaqué; que, s'agissant plus particulièrement de la longueur du mur de clôture, elle précise que l'acte attaqué considère que l'édification d'un mur de clôture est indispensable à l'aménagement des cours et jardins sur toute la profondeur de la parcelle pour préserver l'intimité des jardins voisins vu leur perpendicularité, cette nécessité résultant directement de l'aménagement en intérieur d'îlot expressément validé par l'acte attaqué;

Considérant, tout d'abord, que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article 136 du CWATUPE, les parties requérantes n'indiquant pas, en termes de requête, en quoi cette disposition aurait été violée;

Considérant, ensuite, que sur les trois branches réunies, il convient de rappeler 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 le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration et peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; que constitue une telle erreur celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que, par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'ainsi, la motivation d'une décision d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité s'écarte des observations formulées lors de l'instruction de la demande de permis par les instances d'avis ou dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant enfin que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que

l'article 113 du CWATUPE permet la dérogation à un plan communal d'aménagement, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, et à condition que cette dérogation soit compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique; que la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être motivées en la forme;

Considérant, tout d'abord, qu'au cours de la procédure administrative préalable à l'adoption de l'acte attaqué, de nombreuses critiques ont été exprimées, non seulement par les riverains mais également par plusieurs instances ayant émis un avis sur le projet, quant à la problématique du stationnement; que l'insuffisance du nombre de places de parking prévues (7) par rapport au nombre de logements créés (16) a été soulignée;

Considérant que la motivation du permis attaqué répond à ces critiques comme suit :

" Considérant que par sa localisation, le projet permet de développer des logements pouvant être desservis par les transports en commun; qu'il convient de densifier l'habitat à proximité des centres, là où les services peuvent être aisément atteints sans nécessairement recourir à l'automobile";

Considérant qu'à l'audience, la partie intervenante a déposé différentes pièces dont il ressort que deux lignes du TEC desservent la rue de Robertmont située en contrebas du quartier dans lequel sera implanté le projet et que ces bus permettent de rejoindre le centre ville de Liège, ainsi que la gare des Guillemins;

Considérant qu'il ressort des plans joints au dossier que la rue Joseph Dejardin, dans laquelle le projet doit s'implanter, se situe dans une zone qui peut être qualifiée de "péri-urbaine" par rapport au centre de Liège; que si la rue de Robertmont est effectivement bien desservie par les transports en commun, l'accessibilité de ceux-ci pour les futurs habitants du projet n'en est pas pour autant aisée; qu'en effet, compte tenu de la topographie des lieux, l'arrêt "Lamarche" se trouve à une distance d'environ 400 mètres et l'arrêt "Cornillon", le mieux desservi par les bus du TEC, est quant à lui éloigné d'environ 1,5 km du projet; que, par ailleurs, les itinéraires

permettant de rejoindre ces arrêts de bus nécessitent d'emprunter des rues pentues, et donc peu commodes pour des particuliers non motorisés;

Considérant, en outre, que de l'aveu même des parties à l'audience, aucun service - commerces ou autres - n'est présent à proximité immédiate du projet;

Considérant que compte tenu de ces éléments de fait, il n'apparaît pas que les services puissent être aisément atteints par les futurs habitants des immeubles en projet sans recourir à l'automobile, comme l'indique erronément l'acte attaqué; qu'en conséquence, les motifs de la décision ne répondent pas adéquatement aux réclamations et avis émis à l'égard des problèmes de stationnement que risque d'engendrer l'insuffisance des parkings prévus par rapport au nombre de logements du projet; qu'en outre, ces motifs ne permettent pas plus de comprendre pourquoi, en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué s'est écarté, d'une part, du prescrit de la circulaire ministérielle du 17 juin 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage lors des travaux de construction et, d'autre part, de l'article 54bis, article 1^{er}, 8°, du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Liège et ce, bien que ces règles aient été rappelées par le service de l'urbanisme de la ville de Liège et par le fonctionnaire délégué à l'occasion de l'analyse qu'ils ont faite du projet; que, si cette circulaire ministérielle est effectivement dépourvue de caractère réglementaire, ce fait ne dispensait toutefois pas l'autorité wallonne d'explicitier les raisons pour lesquelles elle entendait s'écarter, dans le cas d'espèce, de la ligne de conduite ainsi fixée;

Considérant ensuite, que le projet nécessite l'octroi de plusieurs dérogations au plan communal d'aménagement n° 41/4 de la ville de Liège, arrêté le 5 mai 1987; que parmi celles-ci, figure une dérogation relative au gabarit des immeubles projetés; que l'article 1^{er}, point B, de ce P.C.A. dispose que :

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

Considérant, par ailleurs, que le permis attaqué est notamment assorti de la condition suivante :

- " Diminuer la hauteur de chacun des étages de l'immeuble d'angle de 10 centimètres, ce qui correspond à une diminution du gabarit de 30 centimètres qui doit être accompagnée d'une diminution de la hauteur des acrotères";

Considérant que la hauteur prévue de la façade du bloc A est comprise entre 9,30 et 10 mètres, celle du bloc B entre 9,30 et 9,75 mètres, la rue étant en pente; que ces hauteurs dérogent à la disposition précitée du P.C.A., même après application

de la condition fixée; que cette hauteur a été jugée excessive tant par des réclamations déposées lors de l'enquête publique que par l'avis du département de l'urbanisme de la ville de Liège le 13 juillet 2009 et le rapport d'analyse sur les réclamations transmis par la ville de Liège au fonctionnaire délégué le 10 mars 2010; que la ville de Liège a ainsi indiqué que "la construction à l'angle présente une configuration inadaptée et un gabarit excessif engendrant vues directes, perte de luminosité, sentiment d'enfermement pour les parcelles voisines, incidences encore accentuées par les modifications de relief du sol et le traitement des clôtures en zone arrière"; que dans son avis défavorable du 2 juillet 2010, la commission d'avis sur les recours a également indiqué ce qui suit :

- " Compte tenu de ce que la commission estime néanmoins que le bâtiment d'angle ne propose pas une articulation favorable avec la trame bâtie existante (hauteurs sous corniche différentes, ...); qu'il y a dès lors lieu de minimiser le gabarit de ce bâtiment et par conséquent le nombre de logements y créés; que l'occupation de la parcelle du bâtiment d'angle est trop importante eu égard au terrain du voisin de gauche";

Considérant que l'acte attaqué justifie l'octroi de cette dérogation et répond aux critiques et avis formulés sur ce point, comme suit :

- " Considérant que le projet déroge également au règlement communal en ce que le gabarit maximum autorisé est partiellement dépassé; que cependant, le dépassement est minime et peut encore être réduit par la diminution de la hauteur du mur d'acrotère, de sorte que la silhouette générale du bâti, telle que prévue au plan communal d'aménagement, reste respectée; que partant, le projet déroge dans une mesure compatible avec l'option urbanistique, sans compromettre ni l'intégration au bâti existant, ni le bon aménagement des lieux;

Considérant d'autre part que ce léger dépassement de la hauteur prévue au plan communal d'aménagement est rendu nécessaire par les techniques requises en matière de construction thermo-efficace, dont la réalisation d'une ventilation spécifique imposant un espace technique «réservé» de 30 à 35 cm par niveau; qu'à défaut d'octroyer la dérogation sollicitée, le projet devrait se contenter d'un niveau rez + 1, qui romprait inopportunément avec les caractéristiques générales du bâti existant dans le voisinage immédiat; que dans ces conditions et pour ces motifs, il y a lieu d'octroyer exceptionnellement cette dérogation, dans la mesure précisée ci-dessous; que le projet est conçu en vue de rencontrer la performance énergétique des bâtiments et de l'urbanisation visées à l'article 1^{er} du Code;

[...]

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

Considérant que si la nécessité d'une ventilation spécifique en matière de construction thermo-efficace pourrait justifier, en l'espèce, l'octroi de la dérogation, son caractère exceptionnel ne se vérifie cependant pas en ce qui concerne les blocs A et B; qu'en effet, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué, il ressort des photos déposées que le bâti existant dans le voisinage immédiat de ces deux blocs se caractérise par plusieurs maisons unifamiliales de type "rez+1", certaines avec une toiture plate; que le motif selon lequel prévoir un bloc sur ce modèle "rez+1" "romprait inopportunément avec les caractéristiques générales du bâti existant dans le voisinage immédiat" ne se vérifie dès lors pas dans les faits, en ce qui concerne ces deux blocs; qu'en outre, cette motivation, erronée en fait, ne saurait répondre adéquatement aux critiques et avis, rappelés ci-dessus, qui mettaient pourtant en exergue la différence de gabarit entre, d'une part, les blocs A et B en projet et, d'autre part, les immeubles voisins, ainsi que les conséquences qui en résultent pour ces derniers, notamment en termes de perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité; que le considérant de l'acte attaqué selon lequel "en milieu urbain, de surcroît, dans le cadre d'îlots fermés sur leurs pourtours, les vis-à-vis ainsi que les ombres portées des bâtiments sont inévitables; [...]"; que le contexte est caractérisé par des décrochements résultant de variations de hauteurs (gabarits); que ces variations, en ce compris celles résultant de l'ensemble projeté, participent au caractère des lieux" ne suffit pas à pallier la carence constatée;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation relative à la longueur et la hauteur des murs de clôture, le P.C.A. n° 41/4, précité, dispose en son article 3 ce qui suit :

" [...]

Les clôtures latérales et de fond de parcelle seront constituées par des haies vives d'essences indigènes (chêne - hêtre - noisetier, etc.) de 1,50 m de hauteur maximum, implantées sur la limite séparative des parcelles.

Des murs de clôture en brique pourront être érigés dans le prolongement des pignons des habitations et leur longueur ne pourra dépasser 3,00 m par rapport à la façade arrière contiguë la plus profonde.

Leur hauteur ne dépassera pas 2,00 m, chaperon compris";

Considérant qu'il ressort des plans annexés à la demande de permis que le projet implique, du côté droit, la construction d'un premier mur de clôture dans le prolongement du pignon du bloc J, d'une longueur de 3,75 mètres; que du côté gauche est prévue la construction d'un deuxième mur de clôture dans le prolongement du pignon du bloc C, d'une longueur de 14,10 mètres et que celui-ci sera situé perpendiculairement par rapport aux jardins jouxtant les maisons d'habitation situées aux numéros 35, 33 et 31, et au sud-est de ceux-ci; que, par ailleurs, la cour située à l'arrière du bloc B sera également fermée par un troisième mur d'une longueur de

8,75 mètres, marquant la limite de propriété entre le projet et l'habitation située au numéro 35; que, selon les plans des façades de l'immeuble projeté, le deuxième mur aura, en raison de remblais prévus sur le terrain concerné, une hauteur de minimum 2 mètres du côté de l'immeuble litigieux et de minimum 3,10 mètres du côté des terrains situés aux numéros 35, 33 et 31; qu'en ce qui concerne le troisième mur, sa hauteur variera entre 2,70 mètres (en début de parcelle du numéro 35) et 2,35 mètres (en fond de parcelle);

Considérant que plusieurs réclamations déposées au cours de l'enquête publique ont contesté la longueur et la hauteur du deuxième mur de clôture ainsi que l'existence de remblais; que le département de l'urbanisme de la ville de Liège, dans son analyse de ces réclamations, a notamment indiqué ce qui suit :

- " Concernant la perte de luminosité due au mur de clôture pour les habitations sises aux n^{os} 31, 33 et 35, mur de clôture de 14m10 de long, une perte d'ensoleillement - au niveau des jardins - est effectivement à craindre, et ce, suite à l'orientation, mais aussi, au fait de la hauteur de ce mur. En effet, celui-ci aura une hauteur de 2 m de haut, mais mesurée depuis le niveau fini du terrain de la parcelle concernée par le présent permis d'urbanisme, parcelle dont un remaniement des terres et un remblai est prévu. Dès lors, cette hauteur de mur de 2 m du côté de la parcelle du demandeur, aura une hauteur de l'ordre de 3 m du côté des habitations existantes; au vu des plans, ce mur n'est en outre pas prévu en pente, alors que les parcelles le sont; dès lors, «en bout de mur», il est à craindre d'avoir des hauteurs excessives par rapport aux jardins des habitations contiguës (le mur a une hauteur de +/- 3 m par rapport au niveau fini du jardin de l'habitation sise au n^o 35, donc au plus proche de la façade arrière du projet proposé, et sera donc supérieure à ces 3 m en fin de mur de clôture)";

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

- " Considérant enfin que le projet déroge également au plan communal d'aménagement quant à la longueur du mur de clôture, qui dépasse en l'espèce 3,00 m par rapport à la façade arrière contiguë la plus profonde; qu'ainsi que l'expose à juste titre la demanderesse de permis, le projet est en l'espèce perpendiculairement contigu, sur la limite de parcelle concernée, aux jardins des propriétés voisines attenantes; que dans un tel contexte, l'édification d'un mur de clôture sur toute la profondeur de la parcelle paraît indispensable au bon aménagement des lieux, afin de préserver aussi bien l'intimité des jardins voisins que celle des cours et jardins du futur projet; que cette nécessité résulte directement des caractéristiques propres au projet, et plus précisément de sa localisation à un angle de rue, laquelle localisation engendre cette perpendicularité entre la zone arrière du projet et les cours et jardins des propriétés voisines; que dans un tel contexte, la dérogation proposée par le projet est indispensable au bon aménagement des lieux, et tout particulièrement à la bonne articulation des voisinages, de sorte qu'il convient exceptionnellement de l'octroyer;

Considérant que le projet s'inscrit dans un tissu bâti fermé; que le projet permet de refermer l'îlot conformément à la volonté du plan communal d'aménagement et en parfaite adéquation par rapport aux caractéristiques du tissu bâti existant; qu'en milieu urbain, de surcroît, dans le cadre d'îlots fermés sur leurs pourtours, les vis-à-vis ainsi que les ombres portées des bâtiments sont inévitables [...]"

Considérant qu'une telle motivation, si elle justifie l'octroi de la dérogation au P.C.A. quant à la longueur des murs de clôture prévus, ne répond en revanche pas aux critiques formulées quant à la hauteur excessive de ces murs, tels qu'ils seront perçus par les habitations voisines, et aux inconvénients en termes de perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité qu'elle engendre pour les voisins immédiats;

Considérant, enfin, qu'au cours de la procédure administrative, la présence d'un frêne présentant une taille particulièrement importante a été relevée sur le terrain litigieux à l'occasion de réclamations émises au cours de l'enquête publique et dans l'avis émis le 29 décembre 2009 par le département des travaux, de l'environnement et de la propreté de la ville de Liège; qu'à l'occasion du recours qu'elle a introduit devant le Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus tacite de permis du fonctionnaire délégué, la partie intervenante a déposé un nouveau plan d'implantation du projet duquel il résulte que la construction litigieuse nécessitera immanquablement l'abattage du frêne en question; que l'acte attaqué reste cependant muet sur l'existence de cet arbre; que la motivation selon laquelle "le projet réserve des espaces de jardins à l'arrière des habitations, en intérieur d'îlot, de sorte que le maillage végétal, indispensable au maintien d'un cadre de vie de qualité en milieu urbain, est préservé" ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles il n'a pas été tenu compte des critiques visant l'abattage du frêne;

Considérant qu'il résulte de l'examen *prima facie* des éléments qui précèdent que la motivation du permis litigieux concernant l'insuffisance des places de parking, le gabarit des blocs A et B en projet, la hauteur des deuxième et troisième murs de clôture, et enfin l'abattage du frêne nécessité par la construction du projet est insuffisante voire erronée; que, dans cette mesure, le premier moyen est sérieux;

Considérant que les parties requérantes exposent subir un risque de préjudice grave et difficilement réparable du fait de l'exécution de l'acte attaqué; qu'elles rappellent les termes de l'arrêt n° 216.327 du 17 novembre 2011 en ce que celui-ci considère fondé le risque de préjudice grave difficilement réparable qu'elles invoquent; qu'elles estiment qu'il n'y a pas lieu de se départir de cette position, le projet n'ayant subi aucune modification depuis lors; qu'elles exposent que l'érection du bâtiment projeté, compte tenu de son gabarit, de sa nature et de son positionnement, est de nature à leur causer un préjudice grave difficilement réparable en termes d'ensoleillement, de luminosité, de quiétude et d'intimité; qu'elles produisent à l'appui de cette affirmation des plans et photographies indiquant la position de leurs habitations par rapport au projet litigieux; que s'agissant de la perte d'ensoleillement, elles indiquent qu'elle "sera particulièrement importante pour M. PINET et Mme PAUNA dont les propriétés se situent en bas du projet, dans l'angle,

qui verront leurs habitations totalement enclavées par le projet"; qu'à leur estime, la gravité de cette perte d'ensoleillement est accentuée par l'implantation du projet, laquelle ne respecte pas l'alignement prévu par le plan communal d'aménagement, ainsi que par son volume, par son gabarit excessif et par l'occupation trop importante de la parcelle; qu'elles font encore valoir que l'érection du mur de clôture réduira également de manière significative l'ensoleillement dont bénéficient actuellement les maisons voisines; qu'elles indiquent encore que la condition imposée dans le permis litigieux relative à la diminution de la hauteur de l'immeuble d'angle n'est pas susceptible d'éviter de manière efficace et suffisante les pertes d'ensoleillement et les préjudices subis; que, relativement à la perte de luminosité, elles exposent que l'envergure de l'immeuble créera un effet d'oppression pour les parcelles voisines, spécialement celles habitées par les parties requérantes Maxime PINET, Maria PAUNA et Nathalie DUMALIN, et les privera d'une importante partie de la luminosité dont elles bénéficient à l'heure actuelle et ce, d'autant plus que le mur de clôture, en plus de présenter une hauteur excessive, ne respecte pas la pente naturelle des parcelles; que, quant à la perte de quiétude et d'intimité, elles considèrent que "le projet litigieux occasionnera la création de nombreuses vues directes et/ou obliques sur les jardins et dans les immeubles de plusieurs des parties requérantes, notamment sur les pièces arrières des bâtiments situés dans l'angle du projet et derrière le projet"; qu'elles estiment également que le projet litigieux a pour effet de dénaturer le caractère ancien, verdoyant et calme du quartier, portant ainsi atteinte à leurs cadre et mode de vie essentiels; que, concrètement, elles font valoir que le nombre de places de parking prévues dans le projet litigieux n'est pas suffisant, compte tenu de la situation actuelle déjà en voie de saturation, et que la mobilité en sera gravement altérée alors que la circulation est déjà problématique aux heures de pointe;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse insiste sur le fait que la parcelle litigieuse, inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, a vocation à être construite et que le simple fait que l'on érige des habitations à cet endroit n'est pas susceptible d'occasionner un risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'elle estime que les habitations en projet ne présentent pas un gabarit démesuré tandis que les craintes dont font état les parties requérantes sont des gênes tout à fait normales en zone d'habitat qu'il convient d'admettre et de supporter, dès lors qu'elles n'excèdent pas les charges normales du voisinage;

Considérant que, dans la requête en intervention, concernant la perte d'ensoleillement, la partie intervenante indique qu'elle ne peut pas souscrire à la conclusion du Conseil dans son arrêt n° 216.327; qu'elle fait valoir qu'elle ne déduit pas de la conformité de son projet au P.C.A., sauf en ce qui concerne le gabarit du mur d'acrotère, l'impossibilité pour les parties requérantes de se prévaloir d'un risque de préjudice grave difficilement réparable mais qu'elle exprime en réalité l'idée que les

risques de préjudice grave difficilement réparable dont se prévalent les parties requérantes ne sont qu'une résultante de la construction d'un immeuble sur une parcelle constructible; qu'à son estime, "les dimensions, l'implantation et l'occupation de la parcelle étant conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement, les [parties requérantes] ne pouvaient ignorer que la réalisation d'un projet tel que celui de la requérante en intervention pourrait prendre place sur les parcelles concernées et qu'il résulte évidemment de tout projet, quel qu'il soit, une perte d'ensoleillement inhérente à la constructibilité des parcelles"; qu'elle rappelle ensuite que la particularité du projet est de fermer l'îlot bordé par la rue Dejardin, ce qui conduit à fermer, conformément au plan communal d'aménagement, l'angle qui sera ainsi formé par le projet et l'immeuble de la première requérante; qu'en ce qui concerne le non-respect de l'alignement, elle allègue avoir fait en sorte que les habitations alignées en façade soient moins invasives sur la partie arrière, ce qui atténuera la perte d'ensoleillement; qu'elle relève encore que si la longueur du mur de clôture est effectivement dérogoire aux prescriptions du P.C.A., sa hauteur ne l'est par contre pas puisqu'il est de deux mètres par rapport au projet, "même s'il faut admettre que sa hauteur sera légèrement plus importante à certains endroits depuis les parcelles voisines compte tenu de la déclivité du terrain"; qu'elle en déduit qu'une fois encore, les parties requérantes ne pouvaient ignorer qu'un tel mur de clôture pourrait un jour prendre place en fond de leur parcelle; qu'elles reprochent encore aux parties requérantes de ne pas démontrer concrètement en quoi leur situation actuelle serait aggravée par la mise en œuvre du projet; que selon elle, la perte de luminosité invoquée ne constitue qu'une conséquence inévitable de l'urbanisation d'une zone destinée à cet effet; qu'elle fait valoir à cet égard que "la proportion de cette perte de luminosité est par ailleurs tout à fait admissible dès lors que cette perte de luminosité a été prise en compte par le plan communal d'aménagement qui délimite les zones de construction et que le projet respecte ces zones de construction"; que de la même manière, elle estime que "la création de vues est inhérente au fait d'urbaniser une zone destinée à cet effet et ne peut être considérée, en soi, comme constitutive d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, surtout dans un cas particulier comme en l'espèce où il s'agit de refermer un îlot, ce qui implique une certaine proximité au niveau des angles de cet îlot"; qu'elle souligne également que toutes les dispositions de droit civil en matière de vue sont respectées par le projet; qu'elle considère enfin que les parties requérantes ne démontrent pas, in concreto, que le quartier serait effectivement saturé au niveau des emplacements de parking alors qu'elle-même a démontré, lors de l'instruction ayant abouti à l'acte attaqué, que ce problème était inexistant dans cette rue;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle constructible au P.C.A.; que, sauf circonstances particulières, la construction d'un immeuble résidentiel, qui entraîne nécessairement une perte de luminosité pour les voisins

immédiats, ne peut en soi avoir pour conséquence un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'en l'espèce, de telles circonstances particulières sont présentes; qu'en effet, les préjudices invoqués et liés à la perte d'ensoleillement, de luminosité et de quiétude, dans le chef de certains des requérants, sont la conséquence directe tant du gabarit autorisé pour les blocs A et B, que de la hauteur prévue pour les murs de clôture; qu'il résulte en effet des plans annexés au permis et du reportage photographique que ces éléments auront pour effet, compte tenu de l'orientation des habitations voisines, de priver celles-ci de luminosité dans une proportion excessive au regard des charges normales qui pèsent sur le voisinage, dans une zone constructible; que ces préjudices doivent être tenus pour établis; qu'ils peuvent également être considérés comme graves et difficilement réparables;

Considérant que les 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 sont remplies;

Considérant que les parties requérantes demandent qu'à titre de mesures provisoires, toute mise en oeuvre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 janvier 2014 qui délivre à la S.A. MINGUET & LEJEUNE un permis d'urbanisme conditionnel soit interdite;

Considérant que la mesure sollicitée est le résultat direct de la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué; qu'il est toutefois utile d'ordonner la mesure provisoire qui explicite la portée de la suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A MINGUET & LEJEUNE est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 janvier 2014 par le Gouvernement wallon à la S.A. MINGUET & LEJEUNE ayant pour objet la construction d'un ensemble de seize logements sur un bien sis rue Joseph Dejardin, à [...] Liège, cadastré 7^{ème} division, section A, n^{os} 1220d2 et 1220f2.

Article 3.

Il est fait défense à toute personne de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux de construction autorisés par le permis d'urbanisme précité.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 6.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-huit mai deux mille quatorze par :

M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.