

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.650 du 1^{er} décembre 2016

A. 219.701/XIII-7727

En cause :

1. **PASTEGER** Luc,
2. **MARIANI** Anne-Marie,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Pierre PICHAULT et
Evelyne LANGENAKEN, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

VAN LANGENACKER Alain,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 12 juillet 2016 par Luc PASTEGER et Anne-Marie MARIANI qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 11 mai 2016 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Alain VAN LANGENACKER, ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements, sur un bien sis à Liège, rue Beeckman, 30, cadastré section B, n° 205n4;

Vu la requête introduite, par la voie électronique, le 1^{er} août 2016 par laquelle Alain VAN LANGENACKER demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 7 octobre 2016 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 7 novembre 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me E. LANGENAKEN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me L. DEHIN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, 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 du recours se présentent comme suit :

1. A une date inconnue, Alain VAN LANGENACKER introduit une demande de permis d'urbanisme datée du 16 novembre 2015 auprès de l'administration communale de la ville de Liège concernant un bien sis rue Beeckman, 30 cadastré ou l'ayant été section B, n^{os} 205l4, 205k4, 205g4, 205h4 205a5, 205z4, 205m4, 205n4, 205g4 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de neuf appartements.

Sont notamment annexés à la demande de permis les documents suivants :

- une demande de dérogation aux articles 395, 396 et 397 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);
- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- des prises photographiques et plans aériens;

- une vue axonométrique;
- un rapport urbanistique;
- un reportage photographique du contexte environnant;
- une étude de faisabilité des systèmes alternatifs de production et d'utilisation d'énergie conformément au décret du 28 novembre 2013;
- des plans.

2. Du 30 novembre au 15 décembre 2015 se déroule une enquête publique. Trois réclamations sont déposées, dont celles des parties requérantes.

3. Le 25 mars 2016, le collège communal de la ville de Liège émet un avis favorable quant aux dérogations sollicitées, moyennant certaines conditions.

4. Le 5 avril 2016, le conseil de Alain VAN LANGENACKER saisit le fonctionnaire délégué en application de l'article 118, § 1^{er}, du CWATUPE.

5. Le 11 mai 2016, le fonctionnaire délégué décide d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le demandeur a invité le fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis en date du 07/04/2016, que la saisine du fonctionnaire délégué est recevable;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège approuvé par A.E.R.W. du 26.11.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'article 393 du CWATUP;

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 que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- article 330, 11°, du CWATUP du 30/11/2015 au 15/12/2015;

Que trois réclamations ont été introduites et celles-ci portent sur :

- intégration au cadre bâti;
- perte de stationnement;
- perte de qualité de vie;
- non-respect du type d'habitation du quartier;
- procédure;

Considérant que le collège en a délibéré et motivé comme suit :

- « Considérant qu'un point de réclamation porte sur le gabarit excessif en hauteur (R + 4) alors que les voisins ont un gabarit (R + 2);
La majorité des immeubles construits dans le quartier datent d'il y a presque un siècle et rencontrent les critères d'habitabilité de l'époque, notamment de très grandes hauteurs sous plafond. Les normes d'aujourd'hui, notamment la volonté de compacter les bâtiments en vue d'améliorer leur performance énergétique, rendent possible la construction d'étages supplémentaires tout en respectant la volumétrie des immeubles voisins. En hauteur, la nouvelle volumétrie est similaire à l'immeuble voisin contigu, s'inscrit dans le tissu urbain existant et permet une bonne intégration.
- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le gabarit excessif en profondeur;
La profondeur de construction du volume principal est définie par la profondeur du volume bâti de droite et s'entend sur toute la largeur de la parcelle; celui-ci s'intègre donc au cadre urbanistique existant.
La seconde volumétrie couvrant le reste de la parcelle au rez-de-chaussée est similaire aux gabarits existants actuellement.
Le pignon apparent a été réduit par rapport à la précédente demande, diminuant son impact et améliorant les transitions avec les annexes voisines du bâtiment situé à l'angle des rues Beeckman et des Augustins.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur la construction en zone de cours et jardins;
La zone de cours et jardins, définie à l'article 397 du CWATUP vise soit une profondeur de 15m, soit les façades arrière principales des immeubles existants.
La profondeur de construction du volume principal est de 13m60, tandis que le rez-de-chaussée est complètement couvert. Ce point fait bien l'objet d'une dérogation analysée ci-après.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le non-respect de l'architecture traditionnelle, sans harmonie ni lien avec le cadre bâti environnant, la mauvaise intégration au contexte existant;
Le projet s'implante dans le Centre Ancien Protégé, dont le prescrit est régi par les articles 393 et suivants du CWATUP.
Ce prescrit vise le respect des caractéristiques principales de la zone protégée, sans pour autant exclure la possibilité de proposer une architecture contemporaine. Le projet tente de répondre à cette philosophie, mais nécessite 3 dérogations qui seront argumentées ci-dessous.

La nouvelle intervention s'inscrit de manière cohérente dans le contexte bâti existant

Concernant l'organisation des logements, espaces de nuit à rue, aucune imposition n'est établie.

Cependant, pour garantir un espace de quiétude au cœur de l'îlot et limiter les nuisances liées à l'occupation tardive des espaces de jour, il serait préférable de respecter aux étages, la même configuration que l'immeuble voisin, c'est-à-dire implanter les chambres sur la façade arrière;

- Point de réclamation partiellement retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le stationnement;

Dans la situation actuelle, la parcelle visée est occupée par 9 garages autorisés le 10 mars 1959;

Ces garages seraient loués par les riverains, néanmoins aucune information n'est fournie quant au taux d'occupation de ces emplacements. Le projet prévoit l'organisation de 6 emplacements de parking pour la création de 9 logements. Pour le programme proposé en centre urbain dense, le déficit de 3 emplacements de parking est admissible. Plus globalement, la politique de la Région Wallonne en terme de densification des centres urbains denses implique une diminution de l'impact de la voiture individuelle au profit d'une valorisation des autres modes de transport, tels que les transports en commun ou le vélo. La rue Beeckman est située au cœur de la ville, à proximité de nombreuses lignes de bus et du réseau cyclable. Elle aura également des facilités d'accès au futur tram. Elle est donc située du point de vue mobilité.

Dès lors, la suppression des emplacements de stationnement existant ne peut être un frein au développement du projet et à la création de nouveaux logements. Ce projet n'aura qu'un impact limité sur la difficulté de se garer dans le quartier. Néanmoins, il y a lieu de prévoir un local capable d'accueillir un vélo par logement.

- Point de réclamation partiellement retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur la perte de luminosité et la perte de vue;

Le projet, tel que conçu, aura un impact similaire à celui des autres constructions déjà existantes dans la rue. Au regard de l'orientation, l'impact en termes de luminosité sur les immeubles voisins est néanmoins limité. Il s'agit de points inhérents à tout nouveau projet de construction en centre urbain dense, qu'il y a lieu d'admettre dans une certaine mesure.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte [sur] la perte de végétation;

Actuellement, la parcelle ne possède pas de zone végétalisée en pleine terre. D'après les photos, seules les toitures des garages sont couvertes d'une pelouse.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur les nuisances sonores;

Ce point est inhérent à la vie courante de tout centre urbain dense qui, lors d'une utilisation en 'bon père de famille', est admissible. En cas d'excès, les nuisances sonores relèvent du règlement de police en vigueur.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le non-respect du type d'habitat du quartier;

Le projet se situe dans un centre urbain qui accueille une multitude de typologies de logements.

Considérant les tendances urbanistiques actuelles, il est opportun de développer cette mixité et de densifier les centres-villes en proposant des logements de qualité. Les programmes d'appartements sont par ailleurs courant dans le quartier.

A l'analyse, les logements apparaissent de qualité et le projet présente un programme adapté à la typologie du quartier.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le fait que l'autorité communale ne peut pas délivrer de dérogation à l'article 397;

En effet, bien que notre Assemblée soit compétente pour statuer sur la demande, les dérogations à des articles du CWATUP sont de votre compétence selon l'article 114 du CWATUP. Dans le cadre du présent dossier, cette réglementation est respectée.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur une erreur dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Bien que l'auteur de projet ait répondu de manière erronée au point visant la présence de biens classés à proximité du projet, cela n'empêche pas notre Assemblée de remettre un avis circonstancié sur la demande.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le tirage de la cheminée voisine;

Ce point est de la compétence de l'auteur de projet. Les normes en la matière devront être respectées ainsi que le droit des tiers.

- Point de réclamation non retenu

Considérant qu'un point de réclamation porte sur l'obturation d'un œil-de-bœuf dans un pignon et d'un conduit d'aération;

Ce problème relève du Code civil.

Considérant la jurisprudence du Conseil d'Etat en cette matière (voir arrêt 161.405 du 19.07.2006), notamment, s'il est exact que le problème relatif à la propriété du bien relève de la compétence des tribunaux civils et qu'il n'appartient pas au collège communal de déterminer le propriétaire d'une parcelle litigieuse, il n'en demeure pas moins qu'en estimant pouvoir délivrer au demandeur le permis d'urbanisme relatif à la construction nouvelle, l'Autorité commet une erreur si elle ne dispose pas des informations suffisantes relatives à cette partie non bâtie de la parcelle.

Dès lors, le demandeur doit trouver un accord avec le propriétaire voisin à ce sujet, avant délivrance du permis d'urbanisme.

- Point de réclamation retenu»;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses applicables aux zones protégées (article 393 et suivants du CWATUP) et du règlement communal d'urbanisme, 395 (façades), 396 (toiture) et 397 (zone de cours et jardins) du CWATUP, article 54 bis, 8°, du RCB (emplacement de garage);

Considérant que les services ou commissions suivants ont été consultés par la Ville :

- Ville de Liège :
 - o ACCESSPlus du 02/12/2015, que son avis est favorable conditionnel;
 - o Service Travaux du 14/12/2015, que son avis est favorable conditionnel;
 - o SSSP du 07/12/2015, que son avis est favorable;
- L'IILE du 29/12/2015 que son avis est favorable conditionnel;

Considérant que les services ou commissions suivants ont été consultés par la DGO4 :

- La DGO4 - Service Archéologie du 23/03/2016 que son avis est favorable;

- La DGO4 - Service Monument et site du 09/02/2016, que son avis est défavorable;

En ce qui concerne la dérogation, le collège communal dans son rapport émis en date du 25/03/2016 motive comme suit :

- « Considérant que le projet déroge à l'article 54bis, 8°, du RCB;
L'article 54bis, 8°, du RCB évoque, entre autres, que pour toutes les constructions comprenant plus de 4 logements, l'aménagement de garages, à raison d'1 emplacement par appartement, doit être prévu.
Le projet propose la création de 6 emplacements sur le domaine privé et 9 logements.
Considérant la localisation hyper centrale du site, à proximité de nombreuses lignes de transport en commun et de la future ligne de tram sur le boulevard d'Avroy;
Considérant qu'il y a lieu de favoriser les modes de déplacements doux et de réduire l'importance de l'automobile dans les projets d'urbanisation;
Considérant, en outre, que la superficie de la parcelle ne permet pas de créer plus d'emplacements;
Considérant, néanmoins, qu'afin de favoriser le mode de déplacements doux, il y a lieu de prévoir 1 emplacement de vélo par logement dans le garage commun;
- La dérogation est admissible.
- Considérant que le projet déroge à l'article 395 du CWATUP - teintes des matériaux des façades;
La teinte des parements est le gris clair et le gris moyen. Divers éléments sont de ton noir. Les teintes de gris prévues sont dites traditionnelles et très présentes en CAP.
Considérant que les portes des garages de ton noir et les volets ajourés de ton noir restent en harmonie avec la teinte des châssis et garde-corps des étages; que cette teinte est prévue sur des éléments ponctuels de la façade; que ce ton est d'aspect sobre et est prévu ponctuellement; que les panneaux sont ajourés et qu'ils limiteront l'effet massif des portes de garages;
- La dérogation semble admissible.
- Considérant que le projet déroge à l'article 396 du CWATUP - toitures plates;
Des toitures plates sont prévues sur la volumétrie couvrant le rez-de-chaussée, sur la volumétrie principale au vu du recul du dernier étage et sur les toitures des baies pratiquées dans le toit à versants.
- o Concernant la toiture couvrant le rez-de-chaussée :
Considérant la faible profondeur de la parcelle et le choix de reconstruire sur son entièreté le rez-de-chaussée en vue d'offrir des espaces extérieurs aux appartements du 1^{er} étage; que ce toit plat est reconstruit de manière similaire à la toiture plate actuelle; dès lors, que celle-ci engendrera peu d'impact sur le cadre urbanistique existant.
 - o Concernant les toitures plates du dernier niveau.
Considérant que la surface de ces toitures plates est réduite; qu'elle est générée par le recul de la volumétrie du dernier étage et qu'elle permet donc de limiter l'impact de celui-ci; que cette terrasse permet d'agréments le logement créé au dernier niveau.
 - o Concernant les toitures plates des deux barbacanes :
Considérant que la surface de ces toitures plates est réduite; que la lucarne en façade avant sera peu visible depuis l'espace rue vu l'étroitesse de celle-ci et la hauteur du bâtiment projeté; que la lucarne en façade arrière ne sera pas visible depuis le domaine public; que ces lucarnes permettent de concevoir un logement de qualité au dernier étage; que plusieurs immeubles principaux et annexes existantes sur les parcelles voisines et contiguës, dans l'ensemble de l'îlot formé par les rue Beeckman, des Augustins, Louvrex et Darchis, mais aussi dans l'ensemble du quartier, sont pourvus de ce type de toiture; dès lors, que le projet engendrera peu d'impact sur la zone concernée.
 - La dérogation semble admissible.

Considérant que le projet déroge à l'article 397 du CWATUP- construction en zones de cours et jardins;

Le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements sur une profondeur de 13m60, tandis que l'entièreté de la parcelle au niveau du rez-de-chaussée est reconstruite.

Considérant que cet article du CWATUP informe que la zone de cours et jardins est définie soit par le plan de la façade arrière de l'immeuble existant, soit par un plan tracé à la verticale à une profondeur de 15m, mesurée depuis le front de bâtisse, que le volume principal s'inscrit dans les gabarits des autres constructions sises sur les parcelles voisines et/ou contiguës, ainsi que dans l'ensemble du quartier, que seule la construction du rez-de-chaussée est en dérogation;

Considérant la faible profondeur du terrain, la volonté d'offrir des espaces extérieurs aux appartements du 1^{er} étage, ainsi que celle de couvrir les emplacements de parking;

Considérant que cette volumétrie est similaire à la volumétrie existante actuellement en fond de parcelle; que dès lors, [...] la couverture de l'ensemble du rez-de-chaussée ne modifie que très peu la situation existante;

• La dérogation semble admissible»;

Considérant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de forces du paysage compte tenu des éléments suivants :

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à construire un immeuble à appartements en lieu et place d'une batterie de garages;

Considérant la particularité du terrain, celui-ci est un fond de parcelle d'une habitation située à l'angle de la rue, dont un seul niveau est construit à vocation de garages;

Considérant que cette construction vient dès lors combler une partie de la dent creuse située dans un contexte homogène constitué d'immeubles de logement;

Considérant la faible profondeur de la parcelle, le parti pris est de construire sur son entièreté (dont un niveau en fond de parcelle) en vue d'offrir une zone de cours et jardins à hauteur des appartements du 1^{er} étage;

Considérant l'état actuel de la parcelle entièrement construite, l'impact vis-à-vis des voisins est dès lors limité;

Considérant que le gabarit principal se réfère au bâtiment voisin;

Considérant que des parties de la construction sont en toiture plate, que celle-ci est indispensable pour offrir des terrasses améliorant la qualité d'habitabilité des logements;

Considérant qu'une lucarne est prévue au niveau de la toiture en façade avant;

Considérant, toutefois, que celle-ci sera peu visible depuis l'espace rue vu l'étroitesse de celle-ci et la hauteur du bâtiment projeté;

De plus, celle-ci permet de concevoir un logement de qualité;

Considérant que des éléments de façade sont de teintes noires, que cette teinte est admissible dans la mesure où elle n'est pas dominante, anime la façade tout en s'intégrant au contexte par le respect des principes du centre ancien protégé (proportion plein-vide, verticalité des baies,...);

Considérant la proximité des moyens de transport vis-à-vis de la parcelle et la possibilité de prévoir des emplacements de vélo-moto dans le garage, le nombre d'emplacement de parking est admissible.

Considérant enfin en ce qui concerne la baie à obturer dans le mur mitoyen, la jurisprudence nous enseigne que :

- « La servitude légale de jour crée dans le chef du propriétaire du fonds voisin, le fonds dominant, le droit d'exiger la suppression des jours non conformes aux exigences du code civil. En outre, même si le jour est régulier, le voisin conserve le droit de bâtir ou planter sur son fonds et ce, même si ses ouvrages masquent le jour et le prive d'utilité...» Cf Renard et J Hansenne, ap. cit. p. 700, n° 636;
- « Considérant que l'autorité décide qu'il ne lui appartient pas de s'opposer 'par le biais de la législation urbanistique à un projet sur base du seul Code civil'; qu'elle exprime ainsi à la fois que les règles dont elle assure l'application ne s'opposent pas au projet et que l'obstacle éventuel tiré des règles du droit civil ne relève pas de sa compétence; que, de la sorte, elle semble faire une exacte application des dispositions visées au moyen; qu'en outre, elle a rendu les demandeurs attentifs aux règles du droit civil qui pourraient éventuellement s'opposer à un projet admissible au regard du droit de l'urbanisme»; Arrêt LANOY (230.578) du 23/04/2015

Si un jour de souffrance est existant sur le mur mitoyen, il n'implique pas pour autant une servitude de vue ou de jour et ne limite donc pas le propriétaire du bien de construire sur son propre terrain.

En outre, tenir compte de cette ouverture impliquerait un retrait du volume principal vis à vis de la mitoyenneté, que cela serait non conforme au bon aménagement des lieux dans un contexte urbain où l'ensemble des constructions sont mitoyennes;

En conséquence les dérogations sont accordées.

D E C I D E :

Article 1^{er} : la saisine du fonctionnaire délégué est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Alain VAN LANGENACKER est octroyé aux conditions suivantes émises par le Ville de Liège :

- afin de favoriser le mode de déplacements doux, prévoir 1 emplacement de vélo par logement dans le garage commun;
- respecter les conditions émises par la Gestion de l'Espace public, la cellule Access+ et l'IILE dans leur rapport dont copie ci-jointe;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment aux parties requérantes par un courrier du 17 mai 2016;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} août 2016, par la voie électronique, Alain VAN LANGENACKER, bénéficiaire du permis attaqué,

demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement de procédure, estimant dès lors que l'affaire n'appelait que des débats succincts;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de "l'illégalité de l'acte litigieux", soit, plus précisément de la violation des articles 97, 113 et 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils observent que l'article 113 du CWATUP ne couvre pas les hypothèses visées à l'article 97 du même Code; qu'ils constatent que le projet litigieux entraîne l'obturation d'une baie dans le mur de leur immeuble, laquelle permet le passage de la lumière; qu'ils soutiennent que cette baie consiste en une servitude de jour établie par la loi dans l'intérêt de la collectivité et est conforme aux articles 675 à 680bis du Code civil; qu'ils concèdent que le principe veut que même si le jour est régulier, le voisin peut conserver le droit de réaliser sur son fonds des constructions qui pourront couvrir les jours effectués sur le mur séparatif, sous réserve d'abus de droit et de trouble de jouissance; qu'ils estiment toutefois que l'enquête publique devait porter sur cette question et être fondée sur l'article 97 du CWATUP et qu'à défaut, l'enquête publique a été incomplète, ce qui se répercute sur la légalité de l'acte attaqué;

Considérant, sur le premier moyen, que l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, dispose comme suit :

" Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte";

Considérant que les irrégularités commises lors de l'enquête publique ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation consécutive que lorsqu'elles ont causé personnellement grief au requérant en l'empêchant de faire valoir ses observations en connaissance de cause ou en temps utile, ou lorsque celui-ci démontre que l'autorité n'a pu se prononcer en connaissance de cause du fait de ces irrégularités;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de la réclamation des requérants du 10 décembre 2015, déposée régulièrement lors de l'enquête publique ce qui suit :

" [...]

Pour ce qui concerne plus particulièrement notre immeuble numéroté 28 de la rue Beeckman qui jouxte le bâtiment en projet, nous subissons d'autres préjudices, à savoir :

- obstruction d'un œil-de-boeuf situé dans le pignon qui procure de la lumière dans la cage d'escalier et qui existe depuis la construction de la maison ($\pm$ 1870). Il s'agit d'une question de droit civil de nature à avoir un impact sur le bon aménagement des lieux dont l'autorité qui délivre le permis doit avoir égard, selon la jurisprudence récente du Conseil d'Etat (CE n° 227.002 du 2 avril 2014, CE, n° 212.619 du 12 avril 2001, CE, n° 222.118 du 17 janvier 2013);
- s'il s'avérait qu'une partie de la toiture du bâtiment en projet devait dépasser la toiture de notre immeuble, cela empêcherait le «tirage» des cheminées (évacuation des fumées des appareils de chauffe-eau et gaz) et risquerait de constituer un danger sérieux pour les occupants;
- l'obstruction d'un conduit d'aération existant au rez-de-chaussée de notre immeuble;

[...]"

Considérant que, dans son avis reproduit dans l'acte attaqué, le collège communal de Liège répond de la manière suivante au grief précité :

" [...]

Considérant qu'un point de réclamation porte sur l'obturation d'un œil-de-bœuf dans un pignon et d'un conduit d'aération;

Ce problème relève du Code civil.

Considérant la jurisprudence du Conseil d'Etat en cette matière (voir arrêt 161.405 du 19.07.2006), notamment, s'il est exact que le problème relatif à la propriété du bien relève de la compétence des tribunaux civils et qu'il n'appartient pas au Collège communal de déterminer le propriétaire d'une parcelle litigieuse, il n'en demeure pas moins qu'en estimant pouvoir délivrer au demandeur le permis d'urbanisme relatif à la construction nouvelle, l'Autorité commet une erreur si elle ne dispose pas des informations suffisantes relatives à cette partie non bâtie de la parcelle.

Dès lors, le demandeur doit trouver un accord avec le propriétaire voisin à ce sujet, avant délivrance du permis d'urbanisme.

- Point de réclamation retenu";

Considérant que le fonctionnaire délégué répond à la réclamation des requérants ce qui suit :

" Considérant enfin en ce qui concerne la baie à obturer dans le mur mitoyen, la jurisprudence nous enseigne que :

« La servitude légale de jour crée dans le chef du propriétaire du fonds voisin, le fonds dominant, le droit d'exiger la suppression des jours non conformes aux exigences du code civil. En outre, même si le jour est régulier, le voisin conserve le droit de bâtir ou planter sur son fonds et ce, même si ses ouvrages masquent le jour et le prive d'utilité...» Cf Renard et J Hansenne, ap. cit. p. 700, n° 636;

« Considérant que l'autorité décide qu'il ne lui appartient pas de s'opposer 'par le biais de la législation urbanistique à un projet sur base du seul Code civil'; qu'elle exprime ainsi à la fois que les règles dont elle assure l'application ne

s'opposent pas au projet et que l'obstacle éventuel tiré des règles du droit civil ne relève pas de sa compétence; que, de la sorte, elle semble faire une exacte application des dispositions visées au moyen; qu'en outre, elle a rendu les demandeurs attentifs aux règles du droit civil qui pourraient éventuellement s'opposer à un projet admissible au regard du droit de l'urbanisme»; Arrêt LANOY (230.578) du 23/04/2015

Si un jour de souffrance est existant sur le mur mitoyen, il n'implique pas pour autant une servitude de vue ou de jour et ne limite donc pas le propriétaire du bien de construire sur son propre terrain.

En outre, tenir compte de cette ouverture impliquerait un retrait du volume principal vis à vis de la mitoyenneté, que cela serait non conforme au bon aménagement des lieux dans un contexte urbain où l'ensemble des constructions sont mitoyennes;

[...]"

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les requérants ont pu valablement faire valoir leur argumentation concernant l'obstruction de leur œil-de-bœuf dès l'enquête publique, ce à quoi il a été répondu dans l'acte attaqué; que, dès lors que le vice que les requérants dénoncent ne les a pas empêchés d'exercer leur droit de faire valoir leur argumentation en connaissance de cause lors de l'enquête publique, ils n'ont pas intérêt à la critique; que le premier moyen est irrecevable;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la "violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

que, notamment, dans une première branche, les requérants critiquent l'absence de justification dans l'acte attaqué de la perte d'intimité qu'ils invoquaient dans leur réclamation lors de l'enquête publique; qu'ils relèvent que le projet prévoit la création de neuf salles de séjour donnant sur des terrasses à l'arrière du bâtiment; qu'ils soulignent que l'immeuble litigieux fera près du double en largeur de leur propre maison, entraînant un débordement de l'espace terrasse du nouvel immeuble sur leur jardin et créant des vues directes; qu'ils craignent que le projet litigieux ait pour conséquence de faire perdre sa tranquillité à l'îlot intérieur, jusqu'ici préservé des bruits et intrusions inhérentes à la vie active des habitants, notamment compte tenu du fait que les habitations actuelles ont leurs chambres à coucher à l'arrière, côté jardins; qu'ils imaginent que les terrasses projetées seront occupées en soirée par les nouveaux occupants, ce qui préjudiciera les occupants des anciens immeubles; qu'ils ajoutent que, jusqu'alors, la ville avait imposé que les pièces de séjour se trouvent à rue et les chambres à coucher en arrière d'immeubles; qu'ils estiment que, dans ce contexte, le fonctionnaire délégué devait d'autant plus motiver son choix qu'il n'a retenu ni les réclamations, ni l'avis de la ville;

Considérant que la partie adverse réfute le grief selon lequel la réclamation des parties requérantes n'a pas été examinée; qu'elle soutient que chacune des observations formulées au cours de l'enquête publique a fait l'objet d'un examen tant par le collège communal que par l'auteur de l'acte attaqué; qu'elle observe encore que la question de la perte d'intimité avait été abordée dans le rapport joint à la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que l'intervenant soutient que la question de la perte d'intimité n'a pas été abordée dans les réclamations des requérants; qu'il en déduit qu'il ne peut être question d'exiger une motivation du fonctionnaire délégué sur ce point; qu'il estime au demeurant que le fait d'avoir des vues lointaines d'une habitation à l'autre n'est pas exceptionnel et ne peut être considéré comme contraire au bon aménagement des lieux, sauf à démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, ce qui, selon lui, n'est pas rapporté en l'espèce; qu'il fait encore valoir que le fonctionnaire délégué, auteur de l'acte attaqué, ne devait pas justifier un écart par rapport à un critère qu'il ne s'était pas imposé, au contraire de la ville de Liège; qu'il ajoute encore que la motivation du collège communal et du fonctionnaire délégué démontre que la compatibilité du projet avec le cadre bâti a été vérifiée, sans qu'il ne soit prouvé que celle-ci soit manifestement déraisonnable; qu'elle reproduit un extrait de l'acte attaqué;

Considérant, sur la première branche du second moyen, qu'en principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique; qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; qu'autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande;

Considérant qu'en l'espèce, la réclamation des requérants comporte notamment les développements suivants :

" [...]

Il est inexact par ailleurs de soutenir que le projet ne provoquerait aucun risque d'une autre nuisance alors que :

- [...]
- tous les immeubles d'habitation des rues des Augustins et Beeckman disposent classiquement de chambres qui donnent à l'arrière sur les jardins alors que le projet inverse complètement cette situation puisque tous les livings, cuisines et les 9 balcons sont orientés sur tous les jardins ce qui ne manquera pas de provoquer des nuisances de vues et de bruit à côté des chambres des maisons voisines. Ce choix architectural ne constitue pas un bon aménagement de lieux.
- la présence de 9 terrasses accroît fortement ces nuisances pour l'ensemble du voisinage actuels dont la situation est telle qu'elle depuis environ 140 ans.
- aucune de ces nuisances n'interviendrait si le projet respectait le type d'habitat du quartier composé essentiellement de maisons d'habitation unifamiliale avec chambres situées à l'arrière; la proposition de réaliser certains aménagements de type végétal et de prévoir des terrasses encastrées ne permettra pas de remédier sérieusement à ces nuisances, notamment les nuisances de bruits en ce qui concerne la présence de terrasses à proximité immédiate de chambres à coucher.

[...];

Considérant qu'il ressort donc clairement de la réclamation précitée que les requérants critiquent le projet litigieux en ce que les terrasses prévues en intérieur d'îlot et l'implantation des pièces de vie à l'arrière de l'immeuble remettront en cause, à leur estime, la quiétude préexistante des lieux;

Considérant que l'acte attaqué reproduit l'avis du collège communal, notamment en ce qu'il y est exposé ce qui suit :

" [...]

Considérant qu'un point de réclamation porte sur le non-respect de l'architecture traditionnelle, sans harmonie ni lien avec le cadre bâti environnant, la mauvaise intégration au contexte existant;

[...]

Concernant l'organisation des logements, espaces de nuit à rue, aucune imposition n'est établie.

Cependant, pour garantir un espace de quiétude au cœur de l'îlot et limiter les nuisances liées à l'occupation tardive des espaces de jour, il serait préférable de respecter aux étages, la même configuration que l'immeuble voisin, c'est-à-dire implanter les chambres sur la façade arrière;

- Point de réclamation partiellement retenu

[...];

Considérant que la motivation de l'acte attaqué, propre au fonctionnaire délégué ne revient pas sur la question de la quiétude dans l'intérieur d'îlot du fait de la présence des terrasses et de l'implantation des chambres à l'arrière de l'immeuble; que, ce faisant, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué les raisons pour

lesquelles le fonctionnaire délégué a estimé, au contraire de la ville de Liège, qu'il n'y avait pas lieu de retenir partiellement l'argumentation formulée sur ce point par les parties requérantes dans leur réclamation; que la motivation invoquée à cet égard par la partie intervenante est relative à la faible profondeur de la parcelle, à l'impact limité de l'immeuble vis-à-vis des voisins, à son gabarit et aux terrasses qui amélioreront la qualité des logements; que de tels motifs ne permettent pas de comprendre pourquoi la réclamation des requérants retenue dans son avis par le collège communal n'a pas été suivie; que la motivation est dès lors insuffisante au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen; que la première branche du second moyen est fondée;

Considérant que la quatrième branche du second moyen dénonce l'obturation d'une baie dans le mur de l'immeuble des requérants, du fait de la réalisation du projet litigieux; qu'ils soutiennent que cette baie constitue une servitude légale de jour; qu'ils citent divers arrêts du Conseil d'Etat où il a été jugé que l'autorité compétente pour délivrer le permis d'urbanisme doit tenir compte de la question des droits civils des tiers; qu'ils critiquent les motifs de l'acte attaqué y afférents et estiment que l'autorité administrative commet une erreur en affirmant que la baie existante ne serait pas une servitude de jour; qu'ils relèvent également le fait que l'autorité n'a pas vérifié que l'éclairage dans leur habitation demeurerait suffisant en cas de fermeture de la baie en question; qu'ils estiment dès lors que la motivation est incomplète et insuffisante;

Considérant, sur cette quatrième branche, que la partie adverse s'autorise du contenu du rapport de l'architecte du projet; qu'elle observe que la ville de Liège a, certes, considéré qu'il appartenait au demandeur de permis de trouver un accord avec le propriétaire voisin à ce sujet avant la décision finale, mais souligne que le fonctionnaire délégué a estimé, sur la base de la doctrine et la jurisprudence citées dans l'acte attaqué, que le projet pouvait être autorisé, nonobstant l'obturation de la baie; qu'elle s'autorise plus particulièrement de l'arrêt LANOY, n° 234.642 du 3 mai 2016; qu'elle concède qu'elle aurait pu être plus "concise" et indiquer uniquement que si un jour de souffrance est existant sur le mur mitoyen, il ne limite pas le propriétaire du bien, quant au fait, de construire sur son propre terrain; qu'elle estime qu'il y a une erreur simplement matérielle dans l'acte attaqué sur ce point;

Considérant que l'intervenant rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat quant au fait que l'autorité compétente en matière d'urbanisme ne doit pas avoir égard aux dispositions du Code civil; qu'il ajoute que, sur un plan civil, les requérants ne peuvent demander le maintien d'un jour illégal;

Considérant, sur la quatrième branche du second moyen, qu'en principe, les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'il n'est pas de la compétence du Conseil d'Etat de se prononcer sur la violation d'un droit civil; que, toutefois, l'autorité compétente pour délivrer le permis n'est pas dispensée d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes du droit civil; qu'ainsi, un litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué telle que citée à l'occasion de l'examen du premier moyen que le fonctionnaire délégué a pris en compte la question des droits civils des requérants en ce qui concerne la baie existante dans le mur mitoyen; que, sans devoir se prononcer sur les droits civils des parties, ce pour quoi le Conseil d'Etat est sans compétence, il y a lieu de constater que la partie adverse soutient elle-même, dans sa note d'observations, s'être matériellement trompée en affirmant qu'aucune servitude de vue ou de jour n'existait; que, contrairement à ce que la partie adverse soutient, cette allégation n'apparaît pas être une simple erreur matérielle mais bien une erreur, laquelle fonde l'assertion, déterminante du rejet de l'argumentation des requérants, selon laquelle ce jour ne limite pas le propriétaire du bien quant à la possibilité de construire sur son propre terrain; que les explications formulées dans la note d'observations ne figurent pas dans l'acte attaqué et ne peuvent dès lors couvrir son illégalité; que la quatrième branche du second moyen est fondée;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur peuvent dès lors être suivies; qu'en raison de l'annulation immédiate de l'acte attaqué, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alain VAN LANGENACKER est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 11 mai 2016 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Alain VAN LANGENACKER, ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements, sur un bien sis à Liège, rue Beeckman, 30, cadastré section B, n° 205n4.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le premier décembre deux mille seize par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.