CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII[e] CHAMBRE

A R R Ê T

n[o] 240.361 du 9 janvier 2018

A. 221.027/XIII-7877

En cause : 1. **BOURGUIGNON** Hélène,

2. **HAOT** Pierre,

ayant tous deux élu domicile chez
M[e] Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M[e] Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée GEO-EXPERT,
ayant élu domicile chez
M[e] Isabelle BURON, avocat,
rue du Luxembourg 66
6900 Marche-en-Famenne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 21 décembre 2016, Hélène BOURGUIGNON et Pierre HAOT demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 3 novembre 2016 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, et du Bien-être animal aux sociétés privées à responsabilité limitée (S.P.R.L.) GEO-EXPERT, THERLOVA et HONESTY pour la construction groupée d'une habitation unifamiliale, d'un immeuble comportant cinq logements et de six emplacements de parking en ce compris l'aménagement des abords sur un bien sis à Liège/Angleur, rue Sous-le-Bois 4 et 6 et cadastré section B, n° 170a23.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 janvier 2017, la S.P.R.L. GEO-EXPERT a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 février 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et adverse ont déposé un dernier mémoire.

La partie intervenante a communiqué un courrier daté du 19 juillet 2017.

Par une ordonnance du 5 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 23 novembre 2017 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Yvan TOURNAY, loco M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Dans le courant de l'année 2012, la ville de Liège est saisie d'une demande de certificat d'urbanisme n° 2 concernant la construction de deux immeubles à appartements sur un bien situé à Angleur (Liège), rue Sous-le-Bois, et cadastré 25ème division, section B, parcelle n° 170a23.

Au plan de secteur de Liège, cette parcelle figure partiellement en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires. Ce terrain figure également dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 8, devenu 149, dénommé "Centre culturel et sportif".

La parcelle, d'une superficie d'un peu plus de 2.000 m², est fortement boisée et présente une importante déclivité.

Les deux parties requérantes habitent à proximité immédiate de cette parcelle : l'habitation de Pierre HAOT, second requérant, a vocation à être mitoyenne du projet litigieux, tandis que l'habitation d'Hélène BOURGUIGNON, première requérante, se situe en face de celui-ci.

En sa séance du 28 septembre 2012, le collège communal de Liège considère que les actes et travaux envisagés ne sont pas susceptibles d'être autorisés par un permis d'urbanisme, aux motifs que le projet devrait être "plus respectueux des prescriptions du P.C.A., plus respectueux du terrain naturel et plus respectueux des gabarits des immeubles voisins, notamment en termes de profondeur d'immeuble".

2. Par un courrier du 13 septembre 2013, les S.P.R.L. GEO-EXPERT, THERLOVA et HONESTY introduisent une première demande de permis d'urbanisme tendant principalement à la construction de deux immeubles comportant un total de sept appartements sur la parcelle cadastrale évoquée ci-avant.

3. Cette demande de permis d'urbanisme fait l'objet d'une enquête publique, tandis que plusieurs instances sont amenées à émettre un avis sur ce projet. Parmi celles-ci, le fonctionnaire délégué donne, le 17 mars 2014, un avis défavorable contenant le passage suivant :

" Les modifications de plans apportées par rapport aux plans déposés lors du certificat d'urbanisme n° 2 ne me permettent pas de revoir mon avis favorablement.
Le projet ne s'intègre pas correctement au bâti existant et au terrain sur lequel il s'implante.

Le risque de désagréments pour les habitants des alentours est réel.
Les dérogations sollicitées portent sur des points essentiels du P.C.A. malgré que celui-ci soit ancien. Le bon aménagement des lieux et l'option des zones ne peuvent qu'en être perturbés.
[…]".

4. Par une délibération du 4 avril 2014, le collège communal de Liège adopte une décision de refus.

5. Par un courrier du 14 mai 2014, réceptionné le lendemain, les demanderesses de permis forment, contre cette décision, un recours auprès du Gouvernement wallon.

6. En sa séance du 23 juillet 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel à la délivrance du permis.

7. Par un courrier du 27 juin 2016, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) du service public de Wallonie (S.P.W.) propose au ministre de refuser le permis sollicité.

8. Par un arrêté du 25 octobre 2016, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, et du Bien-être animal refuse le permis sollicité.

9. Le 4 novembre 2014, soit avant que le ministre n'ait statué sur cette première demande, les S.P.R.L. GEO-EXPERT, THERLOVA et HONESTY introduisent une seconde demande de permis d'urbanisme tendant principalement à la construction d'une habitation et d'un immeuble comportant cinq appartements sur la parcelle cadastrale identifiée précédemment. Cette demande est complétée le 16 janvier 2015.

10. Une enquête publique se tient du 7 septembre au 6 octobre 2015. Elle suscite le dépôt d'une cinquantaine d'observations, parmi lesquelles figurent les réclamations des deux parties requérantes. Une réunion de concertation est organisée le 15 octobre 2015.

11. Plusieurs instances émettent un avis sur le projet. Il semble que le fonctionnaire délégué n'a, quant à lui, pas été invité à se prononcer sur cette seconde demande.

12. En sa séance du 19 février 2016, le collège communal de Liège refuse le permis. De cette décision, l'acte attaqué (évoqué au point n° 16 de cet exposé des faits) reproduit le développement suivant :

" Considérant que le PCA prévoit la création d'une voirie d'une largeur de 5m longeant la parcelle située rue François Paul n° 1; que pour s'y conformer, la présente demande inclut une demande de modification de voirie;

[…]

Considérant que les réclamations portent sur :

1. le mauvais aménagement des lieux et la non-conformité du projet au PCA :
Considérant que les réclamants rappellent le contenu de l'article 113 du CWATUP ainsi que l'avis rendu par le Fonctionnaire délégué dans le cadre de la précédente demande;
Considérant que les dérogations aux prescriptions du PCA constituent le principal motif de l'enquête publique; que le caractère opportun ou non de les octroyer fait l'objet d'une analyse spécifique ci-dessous; que la réclamation est non retenue;

2. l'intégration au contexte :
Considérant que les réclamants estiment que le projet ne s'intègre pas au contexte, ni au niveau du gabarit projeté ni au niveau du programme; qu'ils jugent également que le projet compromet l'esthétique du quartier et des abords du Château de Péralta;
Considérant que la typologie de l'habitat dans le quartier est relativement hétérogène; qu'il s'y trouve majoritairement des habitations unifamiliales de gabarit rez + étage + toiture, mais aussi des immeubles d'habitations de rez + 1 étage et rez + 2 étages; que le projet, de gabarit rez + 2 + combles ne s'écarte pas fortement de la typologie du quartier;
Considérant qu'il est localisé le long de la voie d'accès au hall omnisport, implanté en bordure du quartier, au pied de la côte du Sart-Tilman; qu'il n'a qu'un impact limité sur l'esthétique du quartier et les abords du Château de Péralta;
Considérant que ce projet propose une habitation unifamiliale et 5 appartements de 1 à 2 chambres de petites superficies intégrés dans un gabarit proche d'une habitation unifamiliale; qu'il offre une certaine mixité de logements; que la réclamation est non retenue;

3. la modification du relief du sol et ses incidences :
Considérant que les réclamants affirment que l'importance des modifications du relief du sol risque d'avoir un impact sur la stabilité du talus et sur les eaux de ruissellement; qu'ils rappellent l'obligation à l'Autorité communale de s'assurer que le projet n'entraînera pas d'incidences notables sur le voisinage;
Considérant que le recours à une étude d'incidences est régi par le Code de l'Environnement; qu'en l'état et compte tenu de la nature du projet, celle-ci n'apparaît pas nécessaire; que lors de l'élaboration de son projet, il incombe à l'architecte de prendre toutes les mesures nécessaires pour pallier à tout risque de glissement de terrain, éboulements et coulée de boues lors d'averses importantes; que ces risques sont similaires pour toute construction réalisée dans cette zone;
Considérant que cette demande comporte l'avis d'un bureau d'étude sur les cas de figures possibles et les solutions préconisées; que d'après ce courrier, un avis plus poussé nécessite une étude de sol et qu'elle n'est pas possible sans déboiser la parcelle; que toutefois, ce courrier ne porte que sur la stabilité du bâtiment et non sur la reprise des terres du talus;

Considérant, en outre, que suivant l'arrêt du Conseil d'État n° 209.109 du 23 novembre 2010 : « ... il appartient à l'autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme de s'informer plus avant au sujet de la stabilisation du terrain lorsque l'insuffisance de celle-ci est dénoncée de manière plausible au cours de l'instruction de la demande... »; que la réclamation est retenue;

4. le déboisement important et l'augmentation des nuisances sonores :
   Considérant que les réclamants constatent que le projet engendrera un fort déboisement de la parcelle; qu'outre la préservation des éléments de valeur, ils redoutent que cette diminution de l'importance de l'écran végétal n'augmente la perméabilité des nuisances sonores issues de la route du Condroz, située en contre-haut;
   Considérant qu'il s'agit d'une argumentation arbitraire ne reposant sur aucune étude ou autres éléments techniques; qu'il est à noter que la route du Condroz se trouve en contre-haut à environ 30m de l'arrière du projet et que cet intervalle demeurera fortement boisé; que la réclamation est non retenue;

5. l'impact sur la mobilité et le stationnement :
   Considérant que les réclamants rapportent que le parking du hall omnisport est insuffisant et qu'il engendre une saturation ponctuelle en termes de stationnement; qu'ils redoutent que ce souci ne devienne permanent par la réalisation de ce projet de 6 logements; qu'ils estiment également que le ratio d'un emplacement de stationnement par logement est insuffisant;
   Considérant que la création de 6 logements ne modifie pas significativement la circulation automobile dans le quartier; qu'avec 6 emplacements de stationnement, son impact sur le stationnement à proximité est réduit à d'éventuels visiteurs; qu'il est conforme à la Circulaire Ministérielle du 17 juin 1970; que la réclamation est non retenue;

6. les nuisances durant le chantier :
   Considérant que les réclamants s'inquiètent de la perturbation de leur tranquillité durant le chantier ainsi que des détériorations de la voirie par les engins de chantier utilisés pour les travaux;
   Considérant que tout chantier engendre un certain nombre de nuisances au voisinage; qu'il incombe à l'architecte, lors de l'organisation de son chantier, de veiller à limiter leur impact et leur durée dans le temps; que la réclamation est non retenue;

   [...]

   Considérant que les dérogations demandées sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions; qu'en effet, le gabarit du projet est similaire à des gabarits existant dans le contexte bâti proche;
   Considérant que le projet demeure conforme à la destination prévue au PCA à savoir zone de construction d'habitations privées; que la dérogation est dès lors admissible;
   Considérant que le projet déroge aux prescriptions de l'article 60 (hauteur sous plafond) du RCB;
   Considérant qu'aucune réclamation n'a été soulevée sur ce point lors de l'enquête publique; que la hauteur sous plafond a été portée à 2m50 afin de limiter le décalage entre la corniche du projet et celle de la construction voisine; que cette hauteur sous plafond est conforme à l'article 20-2° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22bis du Code wallon du Logement; que la dérogation est admissible; [...]".

13. Par un courrier recommandé à la poste le 22 mars 2016, réceptionné le lendemain, les demanderesses de permis forment, contre la décision de refus, un recours auprès du Gouvernement wallon.

14. En sa séance du 27 avril 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable à la délivrance du permis.

15. Par un courrier du 27 juin 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 du S.P.W. propose au ministre de refuser le permis sollicité. Cet avis, dont la majeure partie est reproduite dans le corps de l'acte entrepris, contient notamment les motifs suivants :

" Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat pour partie et en zone de services publics et d'équipements communautaires pour le solde au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 8 dénommé «Centre culturel et sportif» au lieu-dit «Théâtre de verdure» approuvé par arrêté royal du 5 mars 1976, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'application du règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses et les logements de Liège approuvé en date du 8 novembre 1935;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale (N 680);

Considérant que le bien est situé dans un rayon de 2 km d'un site SEVESO; que la Cellule RAM a remis un avis favorable en date du 8 octobre 2015;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que la demande vise la construction groupée d'une habitation unifamiliale, d'un immeuble comportant 5 logements et de 6 emplacements de parking en ce compris l'aménagement des abords;

Considérant qu'une précédente demande relative à la construction sur la parcelle d'un complexe résidentiel comportant sept logements a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le Collège communal en date du 8 octobre 2015;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que : […];

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 précité du Code;

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions urbanistiques en ce qui concerne :

- la hauteur de la corniche ne coïncide pas avec celle de la maison jumelée existante (art. 2);
- le matériau des façades n'est pas similaire et dans la même tonalité que celui de la maison jumelée existante (art. 2);
- le matériau et la forme de la toiture ne sont pas similaires à ceux de la maison jumelée existante (art. 2);
- les constructions nouvelles de la nouvelle percée ne s'inscrivent pas dans le même gabarit que la dernière maison existante de la rue Sous-le-Bois (= rue de la Liberté à l'époque de la réalisation du plan communal d'aménagement) (art. 2);
- la réalisation de deux étages francs dans l'immeuble de droite alors qu'un seul étage est autorisé (prescriptions graphiques);
- la réalisation de toitures plates, forme de toiture non admise (art. 2);
- la réalisation de balcons (façade arrière) d'une profondeur supérieure à 1,00 m (art. 3);
- la réalisation d'importants murs de soutènement en zones de dégagement latéral (= zones de recul selon les définitions du plan communal d'aménagement) dont un formant clôture sur une hauteur supérieure à 1,20 m (voir profils 9 - 10 - 11) (art. 3);
- la réalisation de revêtements de sol sur plus de 1/5 de la surface des zones de recul (cette zone comprend également les zones de dégagement latéral jusqu'à la limite arrière de la zone de construction) (art. 3);

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses de la ville de Liège en ce qui concerne :
- les hauteurs de planchers à plafonds sont inférieures aux hauteurs minimales exigées (art. 60);

Considérant que l'article 113 dispose que : […];

Considérant que l'article 114 du code dispose que : […];

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 7 septembre au 6 octobre 2015; que celle-ci a fait l'objet de 53 réclamations pouvant se résumer comme suit :
-le mauvais aménagement des lieux et la non-conformité du projet au PCA;
-l'intégration au contexte;
-la modification du relief du sol et ses incidences;
-le déboisement important et l'augmentation des nuisances sonores;
-l'impact sur la mobilité et le stationnement;
-les nuisances durant le chantier;

Considérant que suite à l'enquête publique, une réunion de concertation a été organisée le 15 octobre 2015, conformément aux dispositions de l'article 25 du Décret sur la nouvelle voirie communale du 6 février 2014, et de l'article 341 du Code;

Considérant que l'enquête publique réalisée ne vise pas toutes les dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement engendrées par le projet;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;
Considérant que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger;

Considérant qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que la Commission précise notamment dans son avis que

> «(...) Compte tenu de ce que la Commission estime que le programme projeté et l'expression urbanistique et architecturale de ce dernier ne sont pas à remettre en cause; que la Commission s'étonne toutefois du maintien du décrochement de gabarit par rapport à l'habitation voisine alors que ce décrochement constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'aucune contrainte technique ne s'oppose au respect desdites prescriptions;
>
> Compte tenu en outre de ce que la Commission estime que le logement situé au rez-de-chaussée n'offre pas un cadre de vie de qualité aux futurs occupants; que celui-ci est partiellement enterré; que le jardinet est ceinturé de murs dont certains présentent des hauteurs importantes; que seule la fenêtre située en façade avant offre une échappée visuelle; que ce logement doit être réorganisé ou remplacé par des espaces de rangement au bénéfice des logements situé aux étages;
>
> Compte tenu enfin de ce que le projet n'est pas conforme aux articles 414 et suivants du Code; que s'agissant d'un nouveau bâtiment aucune justification ne peut motiver un écart par rapport à la règle;
>
> Dans l'état actuel du dossier la Commission émet un avis défavorable»;

Considérant que plusieurs dérogations engendrées par le projet vont à l'encontre d'options urbanistiques et architecturales visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement, qu'il en est notamment ainsi en ce qui concerne :

- le non-respect par l'habitation nouvelle du gabarit de la maison voisine existante contre laquelle elle s'appuie (hauteur sous corniche);
- le non-respect par l'immeuble à appartements du gabarit de la dernière maison existante avec en outre la mise en place de deux étages francs sous gouttières alors qu'un seul est autorisé;
- la réalisation d'importants murs de soutènement en zones de dégagement latéral;

Considérant que pareilles dispositions s'inscrivent en nette rupture avec le cadre bâti proche; qu'elles ne respectent pas les lignes de force du paysage local; qu'elles visent une rentabilité maximale du bien au détriment de l'intégration du projet au contexte environnant; que de surcroît le relief très accidenté de la parcelle en forte pente ascendante vers l'arrière ne se prête pas à une densification telle que proposée; que la zone de dégagement entre les deux immeubles devrait être préservée et végétalisée plutôt qu'être déblayée et totalement minéralisée au profit d'une aire d'accès et de manœuvres pour véhicules automobiles tel que proposée;

Considérant pour les motifs développés ci-avant que les conditions fixées par l'article 113 précité du Code ne sont pas rencontrées; que les dérogations ne peuvent dès lors être accordées;

Considérant par ailleurs, comme le relève fort justement la Commission dans son avis, que l'appartement n° 1 situé au rez-de-chaussée est largement enterré; que les fenêtres latérales s'ouvrent sur un jardinet ceinturé de hauts murs; que seule la fenêtre située en façade avant offre une échappée visuelle; que ce logement n'offrira pas un cadre de vie de grande qualité pour ses futurs occupants;

Considérant que les autorités ne peuvent cautionner un projet qui vise une rentabilité maximale du bien au détriment de son intégration au cadre bâti et non

bâti environnant comme au détriment de la qualité du cadre de vie qui en résultera pour ses occupants;

Considérant que le projet n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne :

- la présence d'une marche (seuil de porte h = 0,05m) sur le cheminement depuis la rue et le parking (art. 415/1);
- les portes d'accès aux caves ne présentent pas un libre passage de minimum 0,85 m (art. 415/2);
- le sas d'entrée et le hall ne présentent pas une aire de rotation de 1,50 m minimum hors débattement de porte (art. 415/2);
- les dimensions non adaptées du local technique : absence d'aire de rotation de 1,50 m minimum (art. 415/2);

Considérant qu'il n'y a pas lieu de déroger à ce règlement a fortiori dans le cadre d'une construction nouvelle;

Considérant que le présent projet n'apporte par de réponses satisfaisantes par rapport au précédent projet de construction d'un complexe résidentiel sur cette parcelle, projet précédent dont il a été fait mention ci-avant;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme.

[…]".

16. Par un arrêté du 3 novembre 2016, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, et du Bien-être animal délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte entrepris. Outre les extraits de la décision du collège communal du 19 février 2016 reproduits au point n° 12 de l'exposé des faits, l'arrêté ministériel attaqué reprend les extraits de l'avis de la DGO4 du 27 juin 2016 évoqués au point n° 15 de l'exposé des faits et contient ensuite les motifs propres suivants :

" Considérant que l'autorité de recours ne se rallie pas à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant que la Ville de Liège dans sa décision du 19 février 2016 précise les éléments d'appréciation suivants : […];

Considérant que l'autorité de recours se rallie à cette analyse; que tant le Collège communal que la Commission d'avis sur les recours ont estimé que le programme projeté et l'expression urbanistique et architecturale de ce dernier n'étaient pas à remettre en cause;

Considérant que le Collège communal a analysé de façon circonstanciée les différentes réclamations (regroupées sous 6 thématiques distinctes), formulées dans le cadre de l'enquête publique et estime que celles-ci ne peuvent être retenues, sous réserve de la réclamation n° 3, relative à la modification du relief du sol et ses incidences; que le Collège a estimé devoir refuser le permis au regard de la problématique de la «stabilité des terres» qu'il expose en page 6 de la décision et qui motive le refus du permis d'urbanisme;

Considérant qu'il convient de relever que le PCA concerné par la présente demande a essentiellement été adopté dans le cadre de la construction du hall omnisport d'Angleur, et qu'à l'exception des parcelles visées au projet, la quasi-totalité des immeubles d'habitation situés dans le périmètre de ce PCA préexistaient à son adoption;

Considérant que l'autorité de recours souligne que l'appréciation de la Ville de Liège sur la problématique de la stabilité des terres constitue un revirement d'attitude par rapport à ce qu'elle indiquait dans sa décision du 4 avril 2014 et qui était libellée comme suit :

« (...) Considérant que les réclamants craignent les risques d'un glissement de terrain, d'éboulements et de coulées de boues lors d'averses importantes;

Considérant qu'il incombe à l'architecte de prendre toutes les mesures nécessaires pour pallier à ces éléments lors de l'élaboration de son projet; que ces risques sont similaires à toute construction réalisée dans cette zone.

Considérant, néanmoins, que la demande comporte l'avis d'un bureau d'étude sur les cas de figure possibles et les solutions préconisées; qu'un avis plus poussé nécessite une étude de sol et n'est pas possible sans déboiser la parcelle; que la réclamation est non retenue. (…)»;

Considérant que figurent au dossier, deux avis de sociétés spécialisées en essai de sol, confirmant l'impossibilité de réaliser ces essais à ce stade de l'avancement du dossier; qu'en outre, un rapport complémentaire et des schémas réalisés par l'ingénieur CAELEN (bureau BAEC) précisant les techniques de construction à mettre en œuvre en fonction de la qualité des sols, sont également joints au dossier de demande; que le dossier de demande comporte donc toutes les explications utiles quant à la problématique de la stabilité du sol qui est bien comprise et maîtrisée par le demandeur de permis;

Considérant que le dossier administratif comporte une photographie de l'habitation mitoyenne au projet de gauche qui dépasse sensiblement les 5 mètres de déboisement autorisés derrière la zone de construction;

Considérant que la référence à l'arrêt du Conseil d'État n° 209.109 cité par la Ville de Liège dans sa décision de refus de permis d'urbanisme ne semble pas pertinente; qu'en effet, pour rappel, cet arrêt dit :

« (...) Considérant que lorsque, au cours d'une enquête publique relative à une demande de permis d'urbanisme, un voisin expose de manière suffisamment précise et technique qu'un problème de stabilité du terrain s'oppose à la délivrance de l'autorisation de construire, il revient au collège communal, compétent pour instruire et délivrer les permis d'urbanisme, d'examiner le point et de rencontrer cette réclamation dans la motivation de sa décision;

Considérant, par ailleurs, qu'il appartient à l'autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme de s'informer plus avant au sujet de la stabilisation du terrain lorsque l'insuffisance de celle-ci est dénoncée de manière plausible au cours de l'instruction de la demande; (…)»;

Considérant qu'en l'espèce, contrairement au cas tranché par le Conseil d'État dans cet arrêt, le présent dossier de demande de permis d'urbanisme démontre que la problématique des «mouvements de terres» (de même que celle des déboisements), est tout à fait maîtrisée et comprise; que ce dossier comporte tous les éléments utiles permettant d'appréhender la situation de ce point de vue; qu'au surplus, la jurisprudence du Conseil d'État est fixée en ce sens qu'une question purement technique, telle que celle des «mouvements de terres» ne peut constituer un motif valable de refus, lorsque, comme en l'espèce, l'autorité est

parfaitement informée de cette problématique et que celle-ci relève de la responsabilité des entreprises chargées de la construction; qu'à titre d'exemple, le Conseil d'État a jugé en ce sens dans un arrêt du 25 juin 2015 (n° 231.736) que :

« (...) Considérant que le dossier ne contient, il est vrai, pas de réponse à l'observation du requérant relative au risque que la construction projetée présente pour la stabilité de sa propre maison; que cette préoccupation ne relève toutefois pas de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, mais pose une question technique à laquelle il appartient aux entreprises chargées de la construction de répondre en respectant les règles de l'art et en prenant, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager la propriété du voisin; que cette question technique n'est pas du ressort des autorités qui ont traité la demande de permis, lesquelles n'étaient pas tenues d'y répondre; (…)» ;

Considérant que dans le cadre de la précédente demande, la Commission d'avis sur les recours avait émis en date du 23 juillet 2014 un avis favorable sous condition d'adapter le projet (réduction du nombre de logement et emplacement du stationnement latéral sis à droite par un espace de cours et jardin au profit du logement du rez-de-chaussée); que la Commission d'avis sur les recours commet une erreur lorsqu'elle indique dans son avis du 27 avril 2016 que «une première demande similaire implantée sur la même parcelle a fait l'objet d'un avis défavorable de la commission»;

Considérant que dans son avis du 27 avril 2016, la Commission admet que le projet a été adapté conformément à ses recommandations du 23 juillet 2014, mais émet toutefois un avis défavorable; que ce faisant, elle procède à un revirement d'attitude non motivé; qu'«Un revirement d'attitude doit faire l'objet d'une motivation circonstanciée. L'autorité administrative doit tenir compte de son attitude antérieure et expliquer pourquoi la nouvelle attitude correspondrait mieux que l'ancienne à la satisfaction de l'intérêt général dont elle a la charge. En somme, le fondement de cette jurisprudence est que même lorsqu'elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation, l'autorité administrative ne peut plus, sans en donner expressément les raisons, opter pour une certaine appréciation dès le moment où elle avait opté antérieurement pour une autre appréciation. Le juge administratif exige en effet de l'action de l'administration qu'elle soit compréhensible et cohérente. A défaut, il l'a juge arbitraire et la censure» (Tulkens et Weynans, «La motivation en matière d'urbanisme et d'environnement», La motivation formelle des actes administratifs, la charte 2005, p. 87);

Considérant que dans son avis du 27 avril 2016 la Commission d'avis sur les recours s'étonne «(...) du maintien du décrochement de gabarit par rapport à l'habitation voisine alors que ce décrochement constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'aucune contrainte technique ne s'oppose au respect des dites prescriptions (...);» que l'autorité de recours ne se rallie pas à cette analyse dans la mesure où sur l'élévation de la façade avant, l'habitation voisine est dessinée avec sa toiture débordante; que cette habitation, présentée comme ayant un seul étage, propose cependant une importante barbacane qui occupe presque toute la largeur de la toiture et crée ainsi un second étage et qu'en façade arrière celle-ci présente deux niveaux francs (cf. reportage photographique annexé au dossier);

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, la réalisation optimale du projet tel que revu conformément au précédent avis de la Commission, implique nécessairement le léger décrochement tel qu'envisagé;

Considérant que pour ce qui concerne le logement n° 1 du rez-de-chaussée, celui-ci présente une superficie de 64,50m²; que la superficie vitrée du séjour est plus importante que celle demandée pour le respect des critères de salubrité; que la

suppression de l'emplacement de voiture latéral droit au profit d'un jardinet a été suggérée par la Commission d'avis sur les recours dans son avis du 23 juillet 2014;

Considérant que pour ce qui concerne les manquements du projet au regard du prescrit du Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite tel que relevé par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, l'auteur de projet a produit une vue du rez-de-chaussée par laquelle il démontre que le projet peut être rendu conforme à ce règlement; que les précisions apportées visent :

- la présence d'une marche (seuil de porte h 0,05m) sur le cheminement depuis la rue et le parking (art. 415/1)
  Le revêtement de sol extérieur sera remis à 0.00
- les portes d'accès aux caves ne présentent pas un libre passage de minimum 0,85 m (art. 415/2).
  Les portes d'accès aux caves présentant un libre passage de 80 cm seront adaptées à 85 cm.
- le sas d'entrée et le hall ne présentent pas une aire de rotation de 1,50 m minimum hors débattement de porte (art. 415/2)
  La porte du local technique pourra être supprimée de sorte qu'il n'y ait plus de problème de débattement.
- les dimensions non adaptées du local technique : absence d'aire de rotation de 1,50 m minimum (art. 415/2)
  La cave 2 et le local technique seront intervertis. Le libre passage de la nouvelle cave et du local technique sera de 85 cm min;

Considérant par ailleurs, qu'à supposer en l'espèce qu'il faille considérer que des irrégularités aient pu entacher le déroulement de l'enquête publique réalisée, celles-ci peuvent être considérées comme vénielles; que l'enquête publique susvisée a permis aux riverains de faire valoir leurs observations en toute connaissance de cause quant à la problématique du gabarit, du nombre d'étages et de l'aspect de la toiture; qu'il en va de même pour ce qui concerne la réalisation des murs de soutènement, des zones de recul et le revêtement de sol visé à l'article 3 du PCA;

Considérant que l'autorité de recours considère que la réalisation des balcons en façade arrière ne sont pas en saillie comme semble le prétendre la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux; qu'en effet, ceux-ci restent bien dans l'enveloppe de la construction; qu'il ne s'agit dès lors pas d'un élément dérogatoire au prescrit du PCA;

Considérant la présence du formulaire d'engagement PEB RWPEB-042107;

Considérant que le Département Prévention du Service Régional d'Incendie Liège Zone 2 a rendu un avis favorable conditionnel en date du 28 septembre 2015 (cf. annexe 2);

Considérant que le Service des Plantations du Département des Travaux de la Ville de Liège a rendu un avis favorable conditionnel en date du 8 septembre 2015 (cf. annexe 3);
Considérant que la Direction de l'Aménagement des Espaces Publics du Département des Travaux, de l'Environnement et de la Propreté de la Ville de Liège a rendu son avis en date du 16 octobre 2015 (cf. annexe 4);

Considérant que le Service AccessPlus de la Ville de Liège a rendu un avis favorable conditionnel en date du 9 septembre 2015 (cf. annexe 5);

Considérant que Proximus Advanced Network Services a rendu son avis en date du 13 octobre 2015 (cf. annexe 6);

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré sous conditions;

DECIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par les S.P.R.L. Geo-Expert, S.P.R.L. Therlova et S.P.R.L. Honesty relatif à un bien sis à Liège (Angleur), rue Sous-le-Bois, 4 & 6, cadastré section B, n° 170 A23, et ayant pour objet la construction groupée d'une habitation unifamiliale, d'un immeuble comportant 5 logements et de 6 emplacements de parking en ce compris l'aménagement des abords est octroyé aux conditions suivantes :

- respecter l'avis du Département Prévention du Service Régional d'Incendie Liège Zone 2 du 28 septembre 2015 (cf. annexe 2);
- respecter l'avis du Service des Plantations du Département des Travaux de la Ville de Liège du 8 septembre 2015 (cf. annexe 3);
- respecter l'avis de la Direction de l'Aménagement des Espaces Publics du Département des Travaux, de l'Environnement et de la Propreté de la Ville de Liège du 16 octobre 2015 (cf. annexe 4);
- respecter l'avis du Service AccessPlus de la Ville de Liège du 9 septembre 2015 (cf. annexe 5);
- respecter le plan 1.1 «vue en plan du rez-de-chaussée» du 23 juillet 2016 illustrant la mise en conformité du projet au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;
- mettre en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter des infiltrations d'eau et les risques de ruptures de conduites de fluides divers en cas d'affaissement de sol;
- avertir immédiatement la Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers du Service Public de Wallonie en cas de découvertes fortuite d'ouvrages miniers anciens […];
- réaliser aux frais du maître de l'ouvrage l'extension nécessaire du réseau de distribution d'eau;
- respecter l'avis de Proximus Advanced Network Services du 13 octobre 2015 (cf. annexe 6);
- les entreprises chargées de la construction respecteront les règles de l'art et prendront, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager les propriétés voisines".

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, des principes de sécurité juridique et de proportionnalité et de la violation de la ligne de conduite de la partie adverse".

Elles reprochent aux différentes autorités qui sont intervenues, que ce soit au cours de la procédure préalable à l'acte attaqué ou dans le cadre de la première demande de permis, d'avoir opéré un revirement d'attitude.

Elles font ainsi grief :

- à la ville de Liège de ne pas avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué au sujet de la seconde demande de permis alors qu'elle l'avait fait dans le cadre de la première demande,
- à la commission d'avis sur les recours d'avoir donné un avis favorable conditionnel sur le premier projet tout en émettant un avis défavorable sur le second,
- à l'auteur de l'acte entrepris de s'être rangé à l'avis de la DGO4 sur la première demande alors qu'il s'en est écarté lorsqu'il a statué sur la seconde demande.

Quant à cette dernière critique, les parties requérantes affirment que les avis de la DGO4 donnés sur les deux demandes de permis sont en substance identiques et qu'elles ne comprennent pas pourquoi l'auteur de l'acte entrepris s'est rallié au premier d'entre eux, tout en prenant le contre-pied du second, notamment en ce qui concerne "la rupture avec le cadre bâti proche, le non-respect des lignes de force du paysage local, la rentabilité maximale du bien au détriment de l'intégration du projet au contexte environnement, le relief très accidenté de la parcelle en forte pente ascendante vers l'arrière ne se prêtant pas à une densification, l'absence de végétalisation dans la zone de dégagement entre les deux immeubles".

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse insiste sur les différences entre le projet concerné par la première demande et le projet litigieux. Elle en infère qu'il ne peut être question d'une rupture de ligne de conduite. Pour le surplus, elle relève que l'auteur de la décision entreprise a veillé à reproduire soigneusement les antécédents du dossier et que la lecture de celle-ci permet de comprendre pourquoi un permis a été délivré.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes estiment que les différences entre les deux projets sont marginales.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse précise ce qui suit :

" 1. Comme il a été rappelé dans le cadre du mémoire en réponse, les projets qui ont donné lieu à l'arrêté ministériel de refus du 25 octobre 2016 et à l'acte entrepris ne sont pas les mêmes.

La partie adverse renvoie à cet égard aux illustrations reproduites dans son mémoire en réponse (page 27).

Pour rappel, le projet refusé visait la construction de deux immeubles de grand gabarit alors que le projet autorisé par l'acte entrepris concerne la construction d'une maison de type unifamilial et d'un immeuble à appartements de plus petit gabarit.

Les projets sont certainement comparables mais se différencient également.

La question du gabarit des immeubles en projet est essentielle.

Ce gabarit a été revu par le demandeur en permis pour répondre aux exigences de l'autorité administrative qui avait délivré un refus.

Dans ces circonstances, il ne peut être question de revirement d'attitude dès lors que les projets ne sont pas les mêmes et qu'ils se différencient de manière suffisante.

2. Subsidiairement, en ce qui concerne les dérogations, en-dehors de la question de leur motivation qui fait l'objet d'un autre moyen, il est possible de comprendre pourquoi la partie adverse estime qu'elles ne font plus obstacle à la délivrance du permis dans la mesure où la modification du gabarit d'un des deux bâtiments rend le projet compatible avec le contexte bâti proche.

3. En ce qui concerne le relief accidenté, comme le rappelle Monsieur l'Auditeur, l'arrêté ministériel de refus du 25 octobre 2016 considérait le relief incompatible avec la densification proposée par le projet refusé.

Comme précisé, la densité du projet a été modifiée de telle sorte qu'il peut être compris pourquoi la partie adverse a changé d'attitude par rapport au projet précédent.

4. En ce qui concerne le logement n°1, situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de droite, à nouveau, l'acte entrepris permet de comprendre pourquoi la partie adverse s'est ravisée.

En effet, dans l'arrêté ministériel de refus du 25 octobre 2016, la faible qualité de cet appartement était dénoncée.

Dans l'arrêté querellé, la partie adverse revient sur son appréciation en précisant que la surface vitrée du séjour est plus importante que celle demandée pour le respect des critères de salubrité.

Il peut être compris - et admis - que la partie adverse a justifié la raison pour laquelle elle considérait désormais que cet appartement était acceptable tel quel.

Le moyen n'est pas fondé".

IV.2. Examen

En tant que les parties requérantes dénoncent un revirement d'attitude dans le chef du collège communal de Liège, le grief n'est, en toute hypothèse, pas de nature à affecter la légalité de l'acte entrepris dès lors que, d'une part, ce collège n'est pas l'auteur du permis attaqué et que, d'autre part, celui-ci a, pour les deux demandes, refusé d'octroyer le permis sollicité.

Du reste, conformément à l'article 107, § 2, alinéa 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), applicable en l'espèce, l'autorité communale n'est pas tenue de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué lorsqu'elle entend rejeter la demande de permis.

En tant que les parties requérantes dénoncent un revirement d'attitude dans le chef de la commission d'avis sur les recours, le grief n'est pas davantage de nature à affecter la légalité de l'acte attaqué dès lors que, dans le cadre de la procédure ayant conduit à la délivrance de celui-ci, la commission s'est prononcée en défaveur du projet qui lui était soumis, ce qui va dans le sens souhaité par les parties requérantes.

En tant que les parties requérantes dénoncent un revirement d'attitude dans le chef de l'auteur de l'acte entrepris, il convient de rappeler que pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. L'indication des motifs pour lesquels l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction. Un éventuel revirement d'attitude non justifié ne peut être critiqué que dans le chef d'une même autorité administrative.

Il importe en premier lieu d'examiner si le premier projet, refusé par l'arrêté du 25 octobre 2016, et le second, autorisé par l'arrêté entrepris, sont comparables. La différence la plus significative entre ces deux projets concerne l'immeuble de gauche (celui qui serait mitoyen à l'habitation du second requérant) puisqu'il présentait un gabarit R + 2 (appartements) dans la première demande alors qu'il est devenu une maison d'habitation de gabarit R + 1 + combles habitables dans la seconde demande.

Cette différence sensible a pour conséquence, d'une part, que le nombre de logements diminue d'une unité puisque les deux appartements initialement prévus à cet endroit sont remplacés par une maison d'habitation et que, d'autre part, la hauteur sous corniche de celle-ci est davantage compatible avec l'habitation du second requérant.

Sans amoindrir l'importance de cette différence, il résulte néanmoins de l'examen des plans relatifs aux deux projets que ceux-ci demeurent, à maints égards, comparables.

Les deux projets étant comparables, il convient d'examiner si les deux arrêtés ministériels témoignent, dans le chef de leur auteur, d'une attitude contradictoire.

Dans l'arrêté ministériel de refus du 25 octobre 2016, l'autorité s'était principalement appuyée sur l'avis donné par la DGO4, laquelle avait notamment mis en évidence :

- (i) les nombreuses dérogations au P.C.A. dont certaines "vont à l'encontre d'options urbanistiques et architecturales" de ce plan et ne respectent pas les lignes de force du paysage;
- (ii) la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses (R.C.U.);
- (iii) les dérogations aux dispositions assurant l'accessibilité et l'usage des bâtiments par les personnes à mobilité réduite;
- (iv) le relief très accidenté de la parcelle qui ne se prête pas à une telle densification;
- (v) la faible qualité de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de droite (ci-après : "le logement n° 1").

Dans la décision attaquée, le nouvel avis de la DGO4 est reproduit. Celui-ci fait à nouveau état :

- (i) des nombreuses dérogations au P.C.A. dont certaines "vont à l'encontre d'options urbanistiques et architecturales" de ce plan et ne respectent pas les lignes de force du paysage;
- (ii) de la dérogation au règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses;
- (iii) des dérogations aux dispositions assurant l'accessibilité et l'usage des bâtiments par les personnes à mobilité réduite;
- (iv) du relief très accidenté de la parcelle qui ne se prête pas à une telle densification;

- (v) de la faible qualité de l'appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble de droite.

Par rapport à cet avis de la DGO4, l'auteur de l'acte entrepris :

- (i) se réfère à la décision (de refus) adoptée, le 19 février 2016, par le collège communal de Liège, laquelle considère que "les dérogations demandées sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions; qu'en effet, le gabarit du projet est similaire à des gabarits existant dans le contexte bâti proche"; il ajoute que l'une des dérogations identifiées par la DGO4 est inexistante (balcons "en saillie");
- (ii) fait également sienne cette décision en tant qu'elle considère qu'une des dérogations au R.C.U. permet de limiter le décalage entre la corniche du projet et celle de la construction voisine;
- (iii) fait en sorte que le projet qu'il autorise ne déroge plus aux dispositions assurant l'accessibilité et l'usage des bâtiments par les personnes à mobilité réduite;
- (iv) se réfère encore à la décision de refus du 19 février 2016 (et à l'avis de la commission d'avis) quant au programme projeté;
- (v) relève que la superficie du logement n° 1 est de 64,50 m² et que "la superficie vitrée du séjour est plus importante que celle demandée pour le respect des critères de salubrité".

Même en ayant à l'esprit les différences soulignées par la partie adverse dans son dernier mémoire, il n'est pas possible de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte entrepris accepte une longue série de dérogations alors qu'il avait précédemment estimé que certaines d'entre elles allaient à l'encontre d'options urbanistiques et architecturales du plan.

De même, l'auteur du permis attaqué n'indique pas davantage pourquoi le relief très accidenté de la parcelle se prête désormais à une telle densification alors que le remplacement de deux appartements par une habitation ne modifie pas fondamentalement la densité du projet.

Enfin, les justifications qu'il avance pour autoriser le logement n° 1 sont également peu convaincantes au regard de la position qu'il avait adoptée précédemment.

L'auteur de l'acte entrepris a donc adopté une attitude contradictoire par rapport à la décision de refus qu'il avait prise le 25 octobre 2016.

Or ces deux attitudes se succèdent dans un délai rapproché et dans un même contexte, les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative, à tout le moins sur les trois éléments qui viennent d'être mis en exergue et aucun élément nouveau ne permet d'expliquer cette contradiction.

Le premier moyen est fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de l'erreur de fait".

Elles considèrent que la motivation de l'acte entrepris quant à la typologie des habitations du quartier est erronée en fait en ce qu'elle énonce que le bâti est relativement hétérogène, alors qu'elles avaient, au cours de l'enquête publique, pris soin de renseigner son auteur sur cet aspect précis.

Les parties requérantes contestent également l'appréciation qu'a portée l'autorité quant aux autres griefs qu'elles avaient pu faire valoir au cours de l'enquête publique : dévégétalisation massive de la parcelle, impact du projet en termes de mobilité et de stationnement, et perte d'intimité des habitations situées rue François Paul.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que l'auteur de l'acte entrepris s'est référé à l'analyse détaillée des réclamations faite par la ville de Liège. Elle produit un reportage photographique dont il ressort qu'au moins deux immeubles à appartements sont situés à proximité immédiate du projet litigieux et relève à cet égard que le ministre évoque la typologie de l'habitat à l'échelle du quartier.

Enfin, elle reproduit les passages que l'acte attaqué a réservés aux nuisances évoquées au cours de l'enquête publique.

C. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, les parties requérantes déposent une vue aérienne de l'ensemble du quartier et affirment que "dans le quartier des requérants, en dehors de l'immeuble R+3 de la rue François Paul datant des années 70, il n'y a aucun autre immeuble qui s'écarte de cette typologie sur toute la surface du quartier".

V.2. Examen

L'auteur de l'acte attaqué s'est expressément rallié à l'analyse effectuée par la ville de Liège dans sa décision de refus du 19 février 2016. Il a notamment reproduit l'extrait suivant de l'examen réalisé par l'autorité communale :

" 2. l'intégration au contexte :
Considérant que les réclamants estiment que le projet ne s'intègre pas au contexte, ni au niveau du gabarit projeté ni au niveau du programme; qu'ils jugent également que le projet compromet l'esthétique du quartier et des abords du Château de Péralta;
Considérant que la typologie de l'habitat dans le quartier est relativement hétérogène; qu'il s'y trouve majoritairement des habitations unifamiliales de gabarit rez + étage + toiture, mais aussi des immeubles d'habitations de rez + 1 étage et rez + 2 étages; que le projet, de gabarit rez + 2 + combles ne s'écarte pas fortement de la typologie du quartier;
Considérant qu'il est localisé le long de la voie d'accès au hall omnisport, implanté en bordure du quartier, au pied de la côte du Sart-Tilman; qu'il n'a qu'un impact limité sur l'esthétique du quartier et les abords du Château de Péralta;
Considérant que ce projet propose une habitation unifamiliale et 5 appartements de 1 à 2 chambres de petites superficies intégrés dans un gabarit proche d'une habitation unifamiliale; qu'il offre une certaine mixité de logements; que la réclamation est non retenue".

Ainsi que le souligne la partie adverse dans son mémoire en réponse, la relative hétérogénéité du bâti évoquée par l'auteur de l'acte entrepris (à travers la décision de l'autorité communale) concerne bien le quartier. Cette relative hétérogénéité se traduit effectivement par l'existence d'une majorité d'habitations unifamiliales de gabarit "rez + étage + toiture", et de quelques immeubles d'habitations de "rez + 1 étage" ou encore "rez + 2 étages". La qualification du bâti existant réalisée par l'auteur de l'acte entrepris correspond donc à la réalité. L'erreur de fait alléguée par les parties requérantes n'est pas établie.

S'agissant d'apprécier l'intégration du projet litigieux au regard de ce cadre environnant, l'autorité a pu, sans commettre d'erreur manifeste, considérer que "le projet, de gabarit rez + 2 + combles ne s'écarte pas fortement de la typologie du quartier".

En ce que les parties requérantes soutiennent que "il n'y aura pas de végétalisation à l'arrière de l'immeuble", il ressort notamment de la perspective axonométrique du projet que la végétation située en fond de parcelle a vocation à être conservée, tandis qu'un talus végétalisé est à créer en bordure de cette zone où la végétalisation est conservée. Le grief manque en fait.

S'agissant de l'impact du projet litigieux sur la mobilité et le stationnement, le ministre a fait sienne l'analyse développée par l'autorité communale :

" Considérant que les réclamants rapportent que le parking du hall omnisport est insuffisant et qu'il engendre une saturation ponctuelle en termes de stationnement; qu'ils redoutent que ce souci ne devienne permanent par la réalisation de ce projet de 6 logements; qu'ils estiment également que le ratio d'un emplacement de stationnement par logement est insuffisant;

Considérant que la création de 6 logements ne modifie pas significativement la circulation automobile dans le quartier; qu'avec 6 emplacements de stationnement, son impact sur le stationnement à proximité est réduit à d'éventuels visiteurs; qu'il est conforme à la Circulaire ministérielle du 17 juin 1970; que la réclamation est non retenue".

Il résulte des termes de cet examen que son auteur a bien pris en compte la question soulevée par les réclamants au cours de l'enquête publique. La réponse qu'il y apporte est suffisante et adéquate. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie.

S'agissant de la perte d'intimité subie par les habitations situées rue François Paul, il y a lieu d'admettre, avec la partie adverse, que la seconde partie requérante, dont l'habitation est située à côté du projet litigieux, ne dispose pas d'un intérêt suffisant à se prévaloir de ce grief.

La situation de la première partie requérante est différente. Au cours de l'enquête publique, elle avait d'ailleurs attiré l'attention de l'autorité sur "les vues plongeantes" en direction des jardins des habitations de la rue François Paul.

Compte tenu des caractéristiques de la construction projetée (2 étages francs pour l'immeuble à appartements) et de celles de la parcelle en cause (située plus haut que les habitations de la rue François Paul), il appartenait à l'autorité de répondre à cette observation pertinente formulée au cours de l'enquête publique.

La lecture de l'acte entrepris ne permettant pas d'établir que son auteur y a répondu de manière suffisante et adéquate, il y a lieu de conclure que le deuxième moyen est fondé dans cette mesure.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, des articles 113 et 114 du CWATUPE et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elles soutiennent que la motivation justifiant l'octroi des dérogations est insuffisante, notamment en ce qui concerne leur caractère exceptionnel.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse reproduit les passages pertinents de l'acte entrepris.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes soutiennent que les justifications figurant dans l'acte attaqué ne portent pas sur chacune des dérogations octroyées.

VI.2. Examen

Dans son avis du 27 juin 2016, la DGO4 a repéré plusieurs dérogations au P.C.A. et une dérogation au R.C.U. :

" - la hauteur de la corniche ne coïncide pas avec celle de la maison jumelée existante (art. 2);
- le matériau des façades n'est pas similaire et dans la même tonalité que celui de la maison jumelée existante (art. 2);
- le matériau et la forme de la toiture ne sont pas similaires à ceux de la maison jumelée existante (art. 2);
- les constructions nouvelles de la nouvelle percée ne s'inscrivent pas dans le même gabarit que la dernière maison existante de la rue Sous-le-Bois (= rue de la Liberté à l'époque de la réalisation du plan communal d'aménagement) (art. 2);
- la réalisation de deux étages francs dans l'immeuble de droite alors qu'un seul étage est autorisé (prescriptions graphiques);
- la réalisation de toitures plates, forme de toiture non admise (art. 2);
- la réalisation de balcons (façade arrière) d'une profondeur supérieure à 1,00 m (art. 3);
- la réalisation d'importants murs de soutènement en zones de dégagement latéral (= zones de recul selon les définitions du plan communal d'aménagement) dont un formant clôture sur une hauteur supérieure à 1,20 m (voir profils 9 - 10 - 11) (art. 3);

- la réalisation de revêtements de sol sur plus de 1/5 de la surface des zones de recul (cette zone comprend également les zones de dégagement latéral jusqu'à la limite arrière de la zone de construction) (art. 3);

  […] le projet déroge au règlement communal d'urbanisme sur les bâtisses de la ville de Liège en ce qui concerne : les hauteurs de planchers à plafonds qui sont inférieures aux hauteurs minimales exigées (art. 60)".

L'auteur de l'acte attaqué ne conteste la matérialité d'aucune des dérogations, à l'exception de celle relative à la réalisation des balcons au sujet de laquelle il expose ce qui suit :

" Considérant que l'autorité de recours considère que la réalisation des balcons en façade arrière ne sont pas en saillie comme semble le prétendre la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux; qu'en effet, ceux-ci restent bien dans l'enveloppe de la construction; qu'il ne s'agit dès lors pas d'un élément dérogatoire au prescrit du PCA".

Sur les dérogations, l'auteur du permis attaqué fait tout d'abord siens les considérants suivants empruntés à la décision de refus de l'autorité communale du 19 février 2016 :

" Considérant que les dérogations demandées sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions; qu'en effet, le gabarit du projet est similaire à des gabarits existant dans le contexte bâti proche;

Considérant que le projet demeure conforme à la destination prévue au PCA à savoir zone de construction d'habitations privées; que la dérogation est dès lors admissible;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de l'article 60 (hauteur sous plafond) du RCB;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été soulevée sur ce point lors de l'enquête publique; que la hauteur sous plafond a été portée à 2m50 afin de limiter le décalage entre la corniche du projet et celle de la construction voisine; que cette hauteur sous plafond est conforme à l'article 20-2° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22bis du Code wallon du Logement; que la dérogation est admissible".

En outre, l'acte entrepris contient les deux considérants suivants relatifs à l'octroi de la première des dérogations identifiées plus haut :

" Considérant que dans son avis du 27 avril 2016 la Commission d'avis sur les recours s'étonne «(...) du maintien du décrochement de gabarit par rapport à l'habitation voisine alors que ce décrochement constitue une dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur et qu'aucune contrainte technique ne s'oppose au respect des dites prescriptions (...);» que l'autorité de recours ne se rallie pas à cette analyse dans la mesure où sur l'élévation de la façade avant, l'habitation voisine est dessinée avec sa toiture débordante; que cette habitation, présentée comme ayant un seul étage, propose cependant une importante barbacane qui occupe presque toute la largeur de la toiture et crée ainsi un second

étage et qu'en façade arrière celle-ci présente deux niveaux francs (cf. reportage photographique annexé au dossier);

Considérant qu'au vu de la configuration des lieux, la réalisation optimale du projet tel que revu conformément au précédent avis de la Commission, implique nécessairement le léger décrochement tel qu'envisagé".

Les différentes dérogations n'ont, pour la plupart, pas fait l'objet d'un examen individualisé. En outre, les rares éléments de justification fournis par l'auteur de l'acte entrepris sont manifestement insuffisants pour établir le caractère exceptionnel de la dérogation tel qu'exigé par l'article 114 du CWATUP, lequel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'autorité ne montre même pas l'intérêt qu'il y a à accorder la plupart de ces dérogations.

Dès lors qu'aucune des dérogations octroyées n'a fait l'objet d'une justification adéquate et suffisante, il y a lieu de conclure que le troisième moyen est fondé.

VII. Le quatrième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe de précaution".

Elles dénoncent des erreurs de droit et de fait. Elles prétendent que la réponse apportée dans l'acte attaqué à la question de la stabilité des terres est insuffisante. Elles estiment à cet égard que les études produites ne donnent pas de garanties suffisantes.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse reproduit le passage pertinent de l'acte attaqué et considère que les parties requérantes en font une lecture inexacte. A son sens, il faut en effet en inférer que l'auteur de la décision attaquée s'est estimé informé à suffisance.

Elle note que le dossier de la demande de permis contient plusieurs études sur le sujet et elle soutient que les craintes exprimées par les parties requérantes ne sont pas différentes de celles qu'a certainement dû rencontrer la seconde partie requérante lors de la construction de son habitation.

C. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, les parties requérantes maintiennent leurs arguments.

VII.2. Examen

La question de la stabilité des terres a été traitée en ces termes par l'auteur de l'acte attaqué :

" Considérant que l'autorité de recours souligne que l'appréciation de la Ville de Liège sur la problématique de la stabilité des terres constitue un revirement d'attitude par rapport à ce qu'elle indiquait dans sa décision du 4 avril 2014 et qui était libellée comme suit :

« (...) Considérant que les réclamants craignent les risques d'un glissement de terrain, d'éboulements et de coulées de boues lors d'averses importantes;

Considérant qu'il incombe à l'architecte de prendre toutes les mesures nécessaires pour pallier à ces éléments lors de l'élaboration de son projet; que ces risques sont similaires à toute construction réalisée dans cette zone.

Considérant, néanmoins, que la demande comporte l'avis d'un bureau d'étude sur les cas de figure possibles et les solutions préconisées; qu'un avis plus poussé nécessite une étude de sol et n'est pas possible sans déboiser la parcelle; que la réclamation est non retenue. (…)»;

Considérant que figurent au dossier, deux avis de sociétés spécialisées en essai de sol, confirmant l'impossibilité de réaliser ces essais à ce stade de l'avancement du dossier; qu'en outre, un rapport complémentaire et des schémas réalisés par l'ingénieur CAELEN (bureau BAEC) précisant les techniques de construction à mettre en œuvre en fonction de la qualité des sols, sont également joints au dossier de demande; que le dossier de demande comporte donc toutes les explications utiles quant à la problématique de la stabilité du sol qui est bien comprise et maîtrisée par le demandeur de permis;

Considérant que le dossier administratif comporte une photographie de l'habitation mitoyenne au projet de gauche qui dépasse sensiblement les 5 mètres de déboisement autorisés derrière la zone de construction;
Considérant que la référence à l'arrêt du Conseil d'État n° 209.109 cité par la Ville de Liège dans sa décision de refus de permis d'urbanisme ne semble pas pertinente; qu'en effet, pour rappel, cet arrêt dit :

« (...) Considérant que lorsque, au cours d'une enquête publique relative à une demande de permis d'urbanisme, un voisin expose de manière suffisamment précise et technique qu'un problème de stabilité du terrain s'oppose à la délivrance de l'autorisation de construire, il revient au collège communal,

compétent pour instruire et délivrer les permis d'urbanisme, d'examiner le point et de rencontrer cette réclamation dans la motivation de sa décision;

Considérant, par ailleurs, qu'il appartient à l'autorité administrative saisie d'une demande de permis d'urbanisme de s'informer plus avant au sujet de la stabilisation du terrain lorsque l'insuffisance de celle-ci est dénoncée de manière plausible au cours de l'instruction de la demande (…)»;

Considérant qu'en l'espèce, contrairement au cas tranché par le Conseil d'État dans cet arrêt, le présent dossier de demande de permis d'urbanisme démontre que la problématique des «mouvements de terres» (de même que celle des déboisements), est tout à fait maîtrisée et comprise; que ce dossier comporte tous les éléments utiles permettant d'appréhender la situation de ce point de vue; qu'au surplus, la jurisprudence du Conseil d'État est fixée en ce sens qu'une question purement technique, telle que celle des «mouvements de terres» ne peut constituer un motif valable de refus, lorsque, comme en l'espèce, l'autorité est parfaitement informée de cette problématique et que celle-ci relève de la responsabilité des entreprises chargées de la construction; qu'à titre d'exemple, le Conseil d'État a jugé en ce sens dans un arrêt du 25 juin 2015 (n° 231.736) que :

« (...) Considérant que le dossier ne contient, il est vrai, pas de réponse à l'observation du requérant relative au risque que la construction projetée présente pour la stabilité de sa propre maison; que cette préoccupation ne relève toutefois pas de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, mais pose une question technique à laquelle il appartient aux entreprises chargées de la construction de répondre en respectant les règles de l'art et en prenant, dans l'exécution des travaux et sous leur responsabilité, toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager la propriété du voisin; que cette question technique n'est pas du ressort des autorités qui ont traité la demande de permis, lesquelles n'étaient pas tenues d'y répondre (…)»".

L'auteur de l'acte entrepris fait référence aux documents produits, en infère que le dossier de demande comporte toutes les explications utiles quant à la question de la stabilité du sol et reconnaît que celle-ci est bien comprise et maîtrisée par le demandeur de permis.

Sans doute l'autorité aurait-elle pu se montrer plus exigeante sur le point. Il ne s'ensuit pas pour autant qu'est irrégulière la position qu'elle a adoptée sur la base de documents probants et de considérations dont l'inexactitude en fait n'est pas établie.

Dès le moment où l'appréciation émise par l'auteur de l'acte entrepris est étayée adéquatement, quand bien même une certaine incertitude demeure, le contrôle exercé sur cette appréciation par le Conseil d'État se limite à sanctionner l'erreur manifeste, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible en raison pour tout observateur averti et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Les parties requérantes n'apportent pas suffisamment d'éléments précis permettant de constater qu'une telle erreur a été commise en l'espèce.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Le cinquième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un cinquième moyen "de l'article 116, § 1er, du CWATUPE et du principe de bonne administration".

Elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir sollicité l'avis de la Région wallonne en tant que propriétaire de la Route du Condroz "située en contre-haut des travaux menés contre le talus".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que le moyen est irrecevable en ce que les parties requérantes n'indiquent pas pourquoi la consultation de l'autorité propriétaire de la voirie serait obligatoire ni comment cette absence de consultation aurait empêché l'auteur de l'acte entrepris de statuer en parfaite connaissance de cause.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes maintiennent leurs arguments.

VIII.2. Examen

Le fait de ne pas avoir sollicité l'avis de l'administration régionale des routes ne vicie pas l'acte attaqué dès lors que les parties requérantes n'établissent pas que cette consultation était obligatoire.

Le cinquième moyen n'est pas fondé.

IX. Le sixième moyen

IX.1. Thèses des parties

A. La requête

Les parties requérantes prennent un sixième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, des articles 330, 9°, et 110 du CWATUPE et du principe de bonne administration".

Elles estiment que l'enquête publique aurait dû être recommencée dès lors que, d'une part, l'auteur de l'acte entrepris concède lui-même que certaines irrégularités ont été commises et que, d'autre part, l'étude de stabilité des terres n'aurait peut-être pas été jointe au dossier accessible aux riverains.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse remet dans son contexte le passage de l'acte attaqué relatif à l'enquête publique et considère que les parties requérantes ne démontrent pas que des éléments nouveaux ont été déposés au dossier après l'organisation de l'enquête publique.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes maintiennent leurs arguments.

IX.2. Examen

La lecture complète du sixième moyen de la requête en annulation ne permet pas d'apercevoir l'intérêt que possèdent les parties requérantes à soulever de semblables griefs dès lors que, au cours de l'enquête publique, elles ont toutes deux saisi l'occasion qui leur était offerte de sensibiliser l'autorité aux questions dont elles voulaient faire état.

Pour le surplus, le dépôt d'études complémentaires décisives à l'issue de l'enquête publique n'est pas avéré.

Le sixième moyen ne peut être retenu.

X. L'indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse.

Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le permis d'urbanisme, délivré le 3 novembre 2016 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, et du Bien-être animal aux S.P.R.L. GEO-EXPERT, THERLOVA et HONESTY pour la construction groupée d'une habitation unifamiliale, d'un immeuble comportant cinq logements et de six emplacements de parking en ce compris l'aménagement des abords sur un bien sis à Liège/Angleur, rue Sous-le-Bois 4 et 6, est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres 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 neuf janvier deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Simone GUFFENS.