CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.322 du 26 avril 2018

A. 221.873/XIII-7972

En cause : **MINON** François,
ayant élu domicile chez
M^e Daniel BECK, avocat,
rue de Harlez 51
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Liège,**
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie requérante en intervention :

GIRAUD Alain,
ayant élu domicile
chemin des Cèdres 70
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 avril 2017, François MINON demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 3 février 2017 par le collège communal de la ville de Liège à Alain GIRAUD et Thérèse BALSACQ, autorisant la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis chemin des Cèdres, 68 à Liège, cadastré 14^ème division, section C, n° 173V.

II. Procédure

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 4 juin 2017, Alain GIRAUD demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie provisoirement par une ordonnance du 15 juin 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique 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 adverses ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 mars 2018 à 9.30 heures.

M^me^ Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e^ Daniel BECK, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Florence NATALIS, loco M^e^ Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e^ Gabriele WEISGERBER, loco M^e^ Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde 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. Les faits

1. À une date que les pièces produites ne permettent pas de déterminer, Alain GIRAUD et son épouse, Thérèse BALSACQ sollicitent un avis préalable du collège communal de Liège quant à un projet de construction de trois habitations

mitoyennes supplémentaires sur un bien sis à Liège, chemin des Cèdres, 70, sur la partie nord-est de la parcelle cadastrée 14ème division, section C, n° 173V, où est déjà implantée leur propre habitation. Les nouvelles habitations envisagées seraient érigées perpendiculairement à la voie d'accès.

La parcelle visée par cette demande est située en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987. Elle est soumise au règlement communal sur les bâtisses (R.C.B.) du 8 novembre 1935.

La partie requérante est propriétaire de l'habitation sise chemin des Cèdres, 52 B (parcelle cadastrée section C, n° 173A2), voisine directe, à droite, de la parcelle en cause.

2. Le collège communal donne sur ce premier projet un avis préalable défavorable, motivé notamment par la "densité de construction trop élevée pour la parcelle", le "manque d'intégration au contexte bâti de par la typologie et l'implantation du projet" et la "difficulté d'aménager des zones extérieures privatives qualitatives pour les logements vu la proximité avec les constructions voisines".

3. Le 30 juillet 2014, les consorts GIRAUD demandent l'avis préalable du collège sur un nouveau projet, portant cette fois sur la construction d'un immeuble (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) implanté en recul de la voirie et comportant un logement par niveau.

4. Le 24 octobre 2014, le collège donne un avis "favorable sur le principe" pour la construction d'un immeuble de deux logements maximum qui répondrait aux observations suivantes :

" • Cette deuxième version du projet propose la construction d'un seul bâtiment; néanmoins, la création de trois logements risque de générer un flux automobile plus important que pour la création d'un seul logement; comme mentionné dans l'avis préalable précédent, vu l'étroitesse du chemin des Cèdres, l'augmentation du trafic automobile n'est pas opportune;
• Le projet ne propose ni garage ni place de stationnement destinés aux futurs logements sur la parcelle; vu la position du projet en retrait de la voirie d'environ 25 m et l'aménagement des abords existants, des places de stationnement seront logiquement aménagées devant la maison; toutefois, l'aménagement d'un parking en seconde zone générant des allées et venues de voiture sur la moitié de la profondeur de la parcelle ne constitue pas un bon aménagement des lieux;
• sur le plan réglementaire, la construction d'une habitation supplémentaire sur ce terrain déroge à l'article 3 du R.C.B. car la rue n'est pas équipée d'un égout au droit de la parcelle;
• par ailleurs, les logements dérogent à l'article 108 du R.C.B. pour plusieurs pièces qui ne disposent pas de la superficie d'éclairement nécessaire (1/6ème); le

logement du 2ème étage déroge également à cet article car il est situé entièrement dans les greniers;
- les logements ne sont pas conformes à l'article 60 du R.C.B. relatif aux hauteurs sous-plafond minimales (2,8 m); de plus, le logement au 2ème étage est complètement mansardé (minimum 2,8 m sur la moitié de la surface dans les greniers);
- seul l'appartement du rez-de-chaussée bénéficie du jardin; les deux autres logements ne disposent d'aucune zone extérieure privative".

5. Le 26 octobre 2015, Alain GIRAUD et Thérèse BALSACQ introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble de deux appartements présentant l'apparence d'une habitation unifamiliale, s'implantant en fond de parcelle, à 4 mètres des limites parcellaires arrière et droite.

6. Par un courrier du 23 novembre 2015, la ville de Liège délivre un accusé de réception indiquant que la demande est complète.

7. Du 23 novembre au 9 décembre 2015, une enquête publique se tient sur le territoire de la ville de Liège. Elle suscite le dépôt de deux courriers de réclamations, dont un émane de la partie requérante.

8. Le 11 janvier 2016, la direction des routes du service public de Wallonie (S.P.W.) donne un avis favorable.

9. Le 18 janvier 2016, le département des travaux de la direction de l'aménagement des espaces publics, émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 4 mars 2016, le collège examine les réclamations introduites et émet un avis favorable conditionnel dont la conclusion est la suivante :

" Considérant, que, dès lors, nous émettons un avis favorable conditionnel sur ce projet; que, cependant, pour répondre aux réclamations, des plans modifiés reprenant les remarques suivantes sont réclamés :

- revoir l'implantation du bâtiment en l'éloignant de manière significative de la limite de propriété de droite pour créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 mètres d'épaisseur le long des clôtures;
- revoir l'implantation du parking de manière à conserver le massif végétal existant à cet endroit; la solution privilégiée serait d'intégrer le parking dans le sous-sol de l'immeuble.

Il conviendra, donc, de respecter les conditions suivantes :

- respecter les conditions éventuelles émises par le service de Gestion des espaces publics et par le S.P.W. - Direction des Routes dans leur rapport dont copie ci-jointe".

11. Par un pli du 12 avril 2016, le fonctionnaire délégué communique au collège un avis défavorable fondé sur les motifs suivants :

" Considérant que ce projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont partiellement admissibles;

Sur le plan de la légalité, le projet n'est pas admissible pour les raisons suivantes :

Pour autant que la voirie soit conforme à l'article 128 du CWATUP.

Celle-ci semble être privée, dès lors, un accord de servitude de passage devrait être établi.

En outre, le plan d'implantation doit être complété de la végétation existante et à abattre et des modifications de relief du sol existantes et projetées et des matériaux.

Enfin, il y a lieu de respecter les articles 414 et suivants relatifs aux personnes à mobilité réduite.

Considérant que suite à l'enquête, les réclamations et observations formulées sont partiellement fondées pour les raisons suivantes :

Considérant que la densité projetée est admissible, toutefois cette densité impacte la végétation présente dans les environs.

En effet, si le bâtiment s'implante de manière à limiter le déboisement, le parking proposé implique une diminution du couvert végétal.

En outre, le parcage tel que proposé impliquera des manœuvres au plus près du bâtiment projeté et donc impactera le voisinage.

De plus l'implantation proposée, à forte proximité des parcelles voisines, ne reflète pas [un] bon aménagement des lieux. Il serait souhaitable de s'écarter davantage des limites.

Enfin, un aménagement plus qualitatif des abords avec un meilleur respect du site existant mériterait d'être proposé.

En conséquence, dans l'état actuel du dossier et sous réserve de plans modifiés rencontrant les griefs énoncés ci-avant.

J'émets un avis défavorable, le permis doit être refusé pour les motifs repris ci-avant".

12. Par un pli du 22 avril 2016, la ville de Liège informe les demandeurs de permis de l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué et les invite à introduire des plans modifiés pour répondre à ses remarques.

13. Le 8 juillet 2016, les demandeurs de permis déposent au service de l'urbanisme un plan d'implantation et des "plans modifiés".

Dans le courrier qui les accompagne, les demandeurs de permis indiquent avoir trouvé un compromis avec la responsable du dossier à la Région

wallonne, lors d'une réunion tenue le 7 juin 2016. Selon les demandeurs de permis, cet accord, qu'ils confirment dans un courrier adressé à ladite responsable le 25 juin 2016, porte sur les points suivants :

" - [Ils peuvent] conserver l'implantation du bâtiment tel que prévue sur la demande de permis c.à.d. à 4 mètres des limites mitoyennes en justifiant [leur] choix ⇨ Voir arguments ci-joints.

[...] [Ils doivent] revoir l'emplacement des places de parking en les prévoyant perpendiculairement au chemin d'accès (et non le long de la venelle comme prévu initialement) ⇨ Modification effectuées également [...]".

14. Par un courrier du 23 août 2016, la ville de Liège écrit ce qui suit aux demandeurs de permis :

" Dans notre courrier [du] 22 avril 2016, nous vous avions informés que l'implantation proposée, à forte proximité des parcelles voisines, ne reflétait pas un bon aménagement des lieux et qu'il serait souhaitable d'écarter le projet d'avantage des limites de propriété et de proposer un aménagement plus qualitatif des abords avec un meilleur respect du site existant.

Les nouveaux plans consistent à déplacer les 3 emplacements de parking à gauche de l'allée d'entrée de la propriété, l'implantation restant, elle, inchangée.

Ces modifications ne rencontrant dès lors pas les remarques du Collège communal, nous vous invitons à modifier votre demande de permis en introduisant de nouveaux plans modifiés".

15. Le 16 janvier 2017, l'architecte des demandeurs de permis déposent de nouveaux plans modifiés.

16. Par un pli du 25 janvier 2017, la ville de Liège délivre aux demandeurs de permis un nouvel accusé de réception de dossier complet annulant le précédent.

17. Le 3 février 2017, le collège délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée de la manière suivante :

" [...]

Considérant que la demande complète de permis a été adressée à l'administration communale contre récépissés datés des 26/10/2015, 08/07/2016 et 16/01/2017;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26/11/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

- règlement communal sur les bâtisses (R.C.B.) du 08/11/1935, et ses modifications subséquentes;

- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité;
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite;

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : article 330/2° et 330/11° du CWATUP : pour la construction d'un bâtiment dont la profondeur, mesurée à partir du front de l'alignement ou du front de bâtisse est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les bâtiments des parcelles contiguës et pour dérogation au R.C.B.;

Considérant que trois réclamations ont été introduites;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux articles 3 et 60 du R.C.B. pour les motifs suivants : augmentation de la capacité de logement et hauteur des étages;

[...]

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 08/03/2016 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« [...]»

Considérant que la demande a été introduite pour construire une habitation R + 1 avec une toiture à versants 4 façades au fond d'un jardin, comprenant deux logements;

[...]

Considérant que la parcelle sur laquelle s'implante cette habitation a une contenance de ± 1.700 m² et comprend une habitation de type «villa»; que cette parcelle se trouve à front du Chemin des Cèdres, qui est une voirie publique partiellement équipée d'égout;

Considérant que le contexte bâti est résidentiel, composé de villas construites sur des parcelles arborées;

Considérant que les réclamations concernent :

1. l'évacuation des eaux et l'équipement en égout de la voirie;
2. la densité;
3. la qualité du bâti; l'intégration dans le contexte résidentiel; la rupture avec le bâti existant;
4. l'implantation en zone de jardin; la diminution de la zone végétalisée;
5. le gabarit; la perte d'intimité;
6. le parking; l'augmentation de la circulation sur une voirie faiblement équipée;
7. les espaces extérieurs peu qualitatifs des logements projetés;
8. le plan d'implantation ne figure pas exactement l'habitation existante sur la parcelle de droite;

Considérant que ces réclamations sont analysées comme suit :

1. l'évacuation des eaux et l'équipement en égout de la voirie :

Considérant que l'enquête publique a été organisée conformément à l'article 330/11° du CWATUP pour dérogation à l'article 3 du Règlement communal des Bâtisses; «la construction d'une habitation ne doit être entreprise que sur une parcelle de terrain satisfaisant aux 3 conditions suivantes : 1° se trouver à front d'une voie publique aménagée, [...]; toutes les constructions existantes qui ne se trouvent pas à front d'une voie publique aménagée ne peuvent être transformées ni exhaussées si l'exécution des travaux doit entraîner une augmentation de la capacité de logement»;

Considérant qu'en dérogation à ce règlement, le projet vise la construction d'une habitation comprenant deux logements sur une parcelle se trouvant à front d'une voie publique qui n'est que partiellement équipée et sur laquelle est déjà implantée une habitation reprise au n° 70 Chemin des Cèdres;

Considérant que la Direction de l'Aménagement des Espaces Publics, consultée dans le cadre de la procédure, a émis un avis favorable conditionnel; que cet avis confirme que la voirie à hauteur du n° 70 n'est pas équipée d'égout; que cet avis libelle la condition suivante : «des travaux de construction d'un égout sont à l'étude. La construction envisagée devra être pourvue d'un système d'épuration individuel provisoire conformément à la législation en vigueur»;

Considérant que d'autres immeubles situés avant et après le projet sont accessibles par cette voirie;

Considérant que la dérogation à l'article 3 du Règlement communal des Bâtisses peut être octroyée;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu;

2. la densité :

Considérant que la densité d'activité humaine à l'hectare (DAH), chemin des Cèdres, est faible, c'est-à-dire inférieure à 50; que la densité à l'hectare de la parcelle (1 logement existant + 2 logements pour 1.700 m²) est de 17,6; que ce résultat s'inscrit en toute cohérence par rapport à la densité existante du quartier; que la parcelle possède suffisamment d'ampleur pour accueillir un programme de 3 logements;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu;

3. l'intégration dans le contexte résidentiel : la rupture avec le bâti existant :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Liège;

Considérant que le contexte urbanistique est essentiellement composé de villas isolées R + 1 avec toitures à versants ou horizontales implantées sur des terrains vastes et arborés; que la densité bâtie est faible; que les habitations du même côté de voirie sont implantées de manière aléatoire, à des distances de plus de 6 mètres de la voirie et de plus de 20 mètres entre elles; que la façade latérale gauche de l'habitation directement contigüe à droite se trouve à une distance oscillant entre 1,20 et 4 mètres de la limite de propriété avec la parcelle visée;

Considérant que le projet vise une fonction résidentielle, plus précisément une habitation R + 1 et toiture à versants, implantée en fond de parcelle, à plus de 30 mètres de la voirie et à 4 mètres des limites latérale et arrière de propriété;

Considérant que cette fonction, l'implantation et les distances par rapport au domaine public et par rapport aux limites de propriétés sont réglementaires; que la densité reste faible au regard de la contenance parcellaire; que le gabarit s'inscrit dans la logique des gabarits existants;

Considérant que le projet s'inscrit dès lors en toute proportion dans le contexte bâti existant; qu'il n'est pas de nature à modifier sensiblement le paysage; que la qualité de vie des occupants des habitations voisines reste confortable;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu;

4. l'implantation en zone de jardin; la diminution de la zone végétalisée :

Considérant que l'habitation projetée est implantée en fond de parcelle; que son emprise au sol est de 100 m²; que l'habitation existante sur la même parcelle a une emprise similaire; que, compte tenu de la contenance parcellaire (1.700 m²), la proportion de la surface végétalisée par rapport aux surfaces bâties maintient un coefficient d'emprise au sol < à 12 % qui est respectueux du cadre de vie environnant;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu;

5. le gabarit, la perte d'intimité :

Considérant que l'habitation projetée est implantée à l'angle nord-est de la parcelle, en recul de ± 30 mètres de la voirie, à l'arrière de l'habitation existante, à 6 mètres et plus de cette habitation; qu'elle est distante de 4 mètres et plus par rapport aux limites de propriété; que la hauteur à la corniche est de 4,80 mètres; que la hauteur au faîte est de ± 9 mètres;

Considérant que le gabarit de l'habitation projetée - R + 1 + combles surmontés d'une toiture à versants - est réglementaire; qu'il s'inscrit en cohérence avec les gabarits existants aux alentours;

Considérant que l'habitation du réclamant est implantée à une distance oscillant entre 1,20 et 4 mètres de la limite de propriété avec la parcelle visée; que le tissu parcellaire dans cette rue est aéré;

Considérant que par son implantation, le projet pourrait engendrer un impact en termes de perte d'intimité vis-à-vis de la propriété voisine de droite;

Considérant que ce point des réclamations est partiellement retenu;

6. le parking, l'augmentation de la circulation sur une voirie faiblement équipée :

Considérant que 3 aires de stationnement en enfilade sont aménagées le long de la limite droite de propriété et du mur de soutènement existant à cette limite; que ces aires sont couvertes d'un empierrement; que, néanmoins, ces parkings impliquent la suppression d'une zone tampon végétalisée entre les deux propriétés;

Considérant que les parcelles de ce côté de la voirie du chemin des Cèdres se succèdent de gauche à droite en présentant une déclivité montante dans le sens transversal;

Considérant que suivant les recommandations de la Circulaire ministérielle du 04 août 1970 relative à l'obligation de créer des places de parcage, la règle est d'un emplacement/logement; que le nombre d'emplacements projeté s'inscrit dans le respect de cette Circulaire; que, néanmoins, leur implantation risque d'engendrer un impact vers la propriété voisine, à droite;

Considérant que l'augmentation de la circulation liée à la création de deux logements supplémentaires ne paraît pas significative;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu;

7. les espaces extérieurs peu qualitatifs des logements projetés :

Considérant que le programme prévoit deux logements à deux chambres répartis respectivement au rez-de-chaussée et au premier étage; que le logement 1 bénéficie d'un accès de plain-pied avec le jardin; que le logement 2 bénéficie d'une terrasse de 7,5 m² orientée vers l'ouest et distante de ± 1,50 m de la limite arrière de propriété;

Considérant que conformément à l'Art. 678 du Code civil, «On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a 19 dm [...] de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage»; que dès lors, la terrasse du 1er étage devra être réduite en profondeur de, minimum, 0,40 m pour se situer à la distance réglementaire de 1,90 m de la limite arrière de propriété; que cette réduction en profondeur peut être compensée par un agrandissement en largeur;

Considérant que les deux logements projetés ont des espaces extérieurs réellement profitables et admissibles pour le milieu urbain;

Considérant que ce point des réclamations est non retenu;

8. le plan d'implantation ne figure pas exactement l'habitation existante sur la parcelle de droite :

Considérant que le dossier de demande de permis a été déclaré complet et recevable conformément à l'article 285 du CWATUP en date du 23/11/2015;

Considérant qu'effectivement, sur le plan d'implantation annexé aux plans ne figure pas l'extension de l'habitation de gauche, sise au n° 52 du chemin des Cèdres;

Considérant cependant que les différents éléments fournis permettent de prendre connaissance du dossier et de donner un avis circonstancié sur la demande en tenant compte du contexte bâti; que des autorisations antérieures connues du service de l'Urbanisme ont été délivrées pour le bien situé au n° 52 chemin des Cèdres (dossier 66100 autorisé le 08/07/1999 pour agrandir l'habitation et dossier 78040 autorisé le 27/05/2011 pour régulariser la construction d'un car-port);

Considérant que ce point des réclamations est non retenu ;

Considérant que 3 réclamations ont été déposées dans les délais impartis; qu'à l'analyse de ces réclamations, deux points ont été retenus; qu'ils concernent la perte d'intimité et l'implantation du parking;

Considérant que l'enquête publique était motivée par deux dérogations au R.C.B.; que la première dérogation (art. 3) était visée par les réclamations et est analysée ci-dessus; que la seconde dérogation vise l'article 60 du R.C.B., «le rez-de-chaussée, les étages doivent avoir une hauteur minimale de 2,80 m»; que la hauteur sous plafond des logements projetés est de 2,50 m; que cette hauteur sous plafond de 2,50 m respecte les critères minimaux de salubrité des logements émis par le Code du Logement dans l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement (M.B. du 30/10/2007); que, dès lors, la dérogation à l'article 60 est admissible;

Considérant que notre Assemblée a rendu, en séance du 04/03/2016, un avis favorable sous condition de l'introduction de plans modifiés; que le Fonctionnaire délégué a, quant à lui, rendu un avis défavorable en date du 12/04/2016;

Considérant dès lors que pour répondre aux réclamations, aux remarques émises par notre Assemblée et à l'avis du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne, des plans modifiés ont été demandés le 22/04/2016; que cette demande visait précisément à : «éloigner de manière significative le bâtiment projeté de la limite de propriété de droite; créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 m d'épaisseur le long des clôtures et revoir l'implantation du parking de manière à conserver le massif végétal existant à cet endroit; la solution privilégiée sera d'intégrer le parking dans le sous-sol de l'immeuble»;

Considérant que des plans modifiés ont été introduits le 16/01/2017;

Considérant que ces nouveaux plans consistent à :

- implanter le bâtiment projeté à 5 m des limites latérale droite et arrière de propriété; déplacer les 3 emplacements de parking à gauche de l'allée d'entrée de la propriété;
- aménager une allée piétonne empierrée à la limite droite de propriété jusqu'à la nouvelle construction;
- modifier la hauteur et la toiture du volume secondaire à gauche de l'habitation pour construire un volume d'un niveau à toiture plate;
- conserver et densifier les haies le long des limites de propriété;

Considérant que ces modifications rencontrent les remarques de notre Assemblée et du Fonctionnaire délégué;

Considérant que, dès lors, le permis peut être délivré;

Sur proposition de Monsieur l'Échevin de la Culture et de l'Urbanisme

octroie le permis d'urbanisme sollicité par M. Alain GIRAUD et M^{me} Thérèse MOUNIER, relatif à un bien sis chemin des Cèdres 68 à 4000 Liège, pour construire un immeuble de deux appartements.

[...]

Les titulaires du permis devront respecter les conditions suivantes :

- respecter les plans modifiés introduits le 16/01/2017;
- respecter les conditions émises par la Direction de l'Aménagement des Espaces Publics dans son rapport dont copie ci-jointe".

La décision attaquée est notifiée à la partie requérante par un pli recommandé à la poste le 16 février 2017.

IV. Demande de mise hors cause de la seconde partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse sollicite sa mise hors cause dans la mesure où le permis litigieux a été accordé alors que le fonctionnaire délégué avait donné un avis défavorable sur le projet.

Lorsque le fonctionnaire délégué a été consulté par les autorités communales et qu'il a donné un avis, quel qu'en soit le sens, il a participé à la procédure, et il n'y pas lieu de mettre la Région wallonne hors cause. Il en est

d'autant plus en l'espèce que le projet a été modifié pour répondre notamment à cet avis défavorable.

Il convient de maintenir la seconde partie adverse à la cause.

V. Intervention

Dans son mémoire en réplique, la partie requérante soutient que la requête en intervention est irrecevable pour avoir été signée par "M^me^ Thérèse BALSACQ, qui ne semble pas posséder le titre d'avocat".

Il y a lieu de rappeler tout d'abord que, selon une jurisprudence constante, l'ordonnance qui admet une requête en intervention au fond a des effets provisoires. La décision relative à la recevabilité est prise lors de l'examen de la requête en annulation.

Il convient donc d'examiner l'exception soulevée.

L'article 52, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État dispose comme suit :

" § 2. La requête en intervention est signée par le demandeur en intervention ou par un avocat satisfaisant aux conditions que fixe l'article 19, alinéa 4, des lois coordonnées".

La requête en intervention ayant été introduite selon la procédure électronique, il faut s'en référer à l'article 85*bis*, § 5, alinéas 1^er^ et 2, de l'arrêté précité, qui règle la question de la signature des pièces de procédure déposées sur la plate-forme électronique du Conseil d'État de la manière suivante :

" § 5. Tout acte de procédure déposé sur le site internet du Conseil d'État est réputé être l'original de cet acte.

À moins qu'il ne soit signé électroniquement, tout acte de procédure est réputé signé conformément à l'article 1^er^ par le titulaire de l'enregistrement qui l'a déposé. Si la signature de plusieurs personnes physiques est requise, ces signatures sont apposées électroniquement sur l'acte".

En l'espèce, selon ses propres termes, la requête en intervention, introduite au nom de "Alain GIRAUD, bénéficiaire de l'acte attaqué" - et de lui seul - a été rédigée par Thérèse BALSACQ, dont il apparaît qu'elle est en fait l'épouse de Alain GIRAUD et la co-bénéficiaire du permis litigieux. C'est également Thérèse BALSACQ qui a déposé cette requête en intervention, dépourvue de toute signature électronique préalable, sur la plate-forme électronique du Conseil d'État.

En application de l'article 85*bis*, § 5, alinéa 2, de l'arrêté précité, cette pièce est dès lors réputée signée par Thérèse BALSACQ, laquelle n'a pas la qualité d'avocat.

La requête qui, en méconnaissance de l'article 52, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, n'est signée ni par le demandeur en intervention lui-même, ni par un avocat, est irrecevable.

Par ailleurs, ni la circonstance que la partie requérante en intervention a donné une délégation à son épouse en application de l'article 85*bis*, § 3, alinéa 4, de l'arrêté du Régent, ni le fait qu'elle avait elle-même qualité pour attaquer le permis litigieux en tant que co-bénéficiaire, ne sont de nature à pallier l'absence de signature valable.

En conséquence, la requête en intervention est irrecevable.

VI. Premier moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Un premier moyen est pris "de la violation de l'article 1er du CWATUP [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence et/ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Selon la partie requérante, l'affirmation du collège selon laquelle "le tissu parcellaire dans cette rue est aéré" ne tient pas compte des dimensions plus réduites de sa propre parcelle et des constructions proches des limites parcellaires qui y sont érigées. À son estime, ce motif du permis est erroné en fait, entaché d'une erreur manifeste, et en contradiction avec le passage de l'acte attaqué qui admet que le projet lui occasionne une perte d'intimité.

Elle rappelle ensuite qu'après avoir reçu l'avis du fonctionnaire délégué et répondu aux réclamations, l'auteur de l'acte attaqué a sollicité le dépôt de plans modifiés visant :

- à éloigner "de manière significative" le bâtiment projeté de la limite latérale droite, pour parer à la perte d'intimité du bien du requérant;
- à créer une zone végétalisée "de minimum 3 m d'épaisseur" le long des clôtures;
- à revoir l'implantation du parking en privilégiant l'intégration du parking "dans le sous-sol de l'immeuble";
- à conserver le massif végétal existant au niveau de la limite latérale.

À son estime, un recul d'un mètre par rapport aux limites de propriété ne peut être qualifié d'éloignement "significatif", de sorte que l'auteur de l'acte a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les plans modificatifs rencontraient les remarques du collège et du fonctionnaire délégué. Elle ajoute que le projet aurait pu être reculé davantage de la limite latérale droite, et que les demandeurs de permis ont également modifié le recul du bâtiment par rapport à la limite arrière alors qu'ils n'y étaient pas tenus.

Par ailleurs, elle soutient qu'il n'est pas non plus établi que les plans modifiés répondent aux autres observations du collège et du fonctionnaire délégué, dès lors qu'il ne ressort pas du permis litigieux, d'une part, que l'allée piétonne prévue par les nouveaux plans le long de la limite latérale permet de créer la zone tampon végétalisée de 3 mètres de large et de conserver le massif végétal existant et, d'autre part, que l'option d'un parking en sous-sol a été étudiée par les demandeurs de permis.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse précise que, selon une vue aérienne, les immeubles de la rue sont entourés de larges espaces verdurisés et que la parcelle de la partie requérante présente une surface construite correspondant à 12,4 % de la parcelle, soit une occupation similaire à la parcelle des demandeurs de permis après mise en œuvre du projet. Dans cette mesure, l'affirmation selon laquelle "le tissu parcellaire dans cette rue est aéré" n'est pas, selon elle, erronée et l'autorité a statué adéquatement au regard du contexte urbanistique existant.

Elle souligne qu'en tout état de cause, le passage critiqué de la motivation du permis vise, de façon générale, le tissu "de la rue", et que d'autres extraits font état de la situation particulière du bien de la partie requérante, qui a été prise en compte spécifiquement par l'autorité notamment par la demande de plans modifiés. À son estime, il n'est pas contradictoire de considérer que, globalement, le tissu urbain est aéré, tout en constatant que, eu égard à la configuration du terrain du voisin de droite, le projet pourrait causer à celui-ci une perte d'intimité nécessitant des modifications. Elle s'interroge sur l'intérêt de la partie requérante à ce grief.

S'agissant du dépôt de plans modifiés, la première partie adverse déduit de l'avis préalable du 4 mars 2016 que l'objectif du collège était de conserver une zone tampon végétale entre le projet et la propriété de la partie requérante de façon à préserver son intimité, le souhait de reculer l'implantation du bâtiment et le déplacement des places de parking étant des moyens de libérer de l'espace pour ce faire, et non des objectifs en soi.

Quant au recul de l'implantation, elle rappelle qu'avant la demande de plans modificatifs en cause, le projet originaire avait déjà été fortement remanié et réduit, diminuant ainsi l'impact potentiel sur l'intimité de la partie requérante. À son estime, le déplacement des places de parking résultant des plans déposés le 1er juillet 2016, en ce qu'il permet de conserver la haie préexistante, concourt aussi à cet objectif. Elle précise également que, dans son second courrier du 23 août 2016, après réception des plans précités, le collège ne sollicite plus un éloignement "significatif" des limites de propriétés mais considère, tout comme le fonctionnaire délégué dans son avis du 12 avril 2016, qu'il serait "souhaitable d'écarter le projet davantage des limites de propriété". Elle affirme qu'il résulte de la motivation du permis que son auteur a tenu compte de l'ensemble des modifications apportées au projet pour considérer que l'implantation était désormais acceptable.

À cet égard, elle met en exergue le choix de la partie requérante d'agrandir son habitation sur la quasi-totalité de la largeur de son terrain, d'implanter sa terrasse en direction du bien des demandeurs de permis et de construire une annexe à environ 3,5 mètres de la limite mitoyenne, ainsi qu'une terrasse à seulement 1 mètre. Elle constate encore que seule la façade nord-est du bâtiment en projet, dépourvue de balcon, fait face à la parcelle de la partie requérante, que les pièces de vie de la nouvelle construction seront orientées au sud-ouest, que les ouvertures de la façade nord-est sont situées à 5 mètres de la limite de propriété et que l'auteur de l'acte a imposé de renforcer la zone de tampon végétal afin de restreindre la perte d'intimité pour la partie requérante. La première partie adverse déduit de ce contexte particulier que le collège a pu valablement estimer que le recul du projet, le déplacement des places de parking et le renforcement de la zone de tampon végétal suffisaient à répondre à ses observations précédentes quant au respect de l'intimité de la partie requérante.

Elle souligne par ailleurs que l'usage du conditionnel dans l'avis préalable du collège montre bien que l'implantation des places de parking en sous-sol n'était qu'une suggestion et que, par la suite, le collège aurait valablement pu juger que l'objectif visé pouvait être atteint par d'autres moyens.

Enfin, elle fait valoir qu'il ressort de la motivation du permis et des plans du projet que les places de parking ont bien été déplacées de manière à conserver la végétation existante et que les haies de limite de propriété ont été densifiées, ce qui rencontre les demandes du collège.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse ne prend pas position sur le bien-fondé des moyens.

D. Le mémoire en réplique

S'agissant de l'implantation du projet, la partie requérante maintient que les dimensions particulières de sa parcelle devaient être correctement appréhendées par la première partie adverse au moment de délivrer le permis.

Elle considère que la ville de Liège est malvenue de critiquer les extensions qu'elle a elle-même autorisées et qui sont dès lors des éléments du contexte à prendre en considération pour juger du bon aménagement des lieux.

Selon elle, la densité d'occupation de sa parcelle et de la parcelle des demandeurs de permis après construction de l'immeuble en projet n'est pas comparable, dans la mesure où la parcelle litigieuse a vocation à accueillir trois ménages.

Elle souligne encore que, si le seul objectif du courrier du 22 avril 2016 de la ville de Liège avait été de créer une zone tampon végétalisée de 3 mètres d'épaisseur minimum le long des clôtures, il pouvait être atteint par le premier projet implanté à 4 mètres de la limite latérale droite, en prévoyant simplement de ne pas abattre les haies déjà existantes. Elle rappelle que la demande de plans modifiés fait notamment suite à l'avis du fonctionnaire délégué, qui estimait que l'implantation, à forte proximité des parcelles voisines, n'était pas conforme au bon aménagement des lieux et qu'il serait souhaitable de s'écarter davantage des limites.

Elle s'interroge, par ailleurs, quant à la compatibilité de la nouvelle allée piétonne, dont l'acte attaqué précise qu'elle sera aménagée "à la limite droite de la propriété jusqu'à la nouvelle construction", avec la zone tampon végétalisée de minimum trois mètres d'épaisseur le long des clôtures, que l'autorité sollicitait dans son courrier précité et qui, selon le permis, serait "conservée et densifiée".

Enfin, elle admet que l'implantation des parkings en sous-sol n'était qu'une suggestion mais estime que, dès lors que cette solution était "privilégiée" par la première partie adverse, les demandeurs de permis devaient au moins analyser cette alternative.

E. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante insiste sur les termes utilisés dans l'avis favorable conditionnel du collège du 4 mars 2016 qui estimait qu'il fallait revoir l'implantation du bâtiment "en l'éloignant de manière significative de la limite de propriété droite pour créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 mètres d'épaisseur le long des clôtures", ainsi que dans l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 12 avril 2016 qui indiquait que "l'implantation proposée, à forte proximité des parcelles voisines, ne reflète pas [un] bon aménagement des lieux" et qu'"il serait souhaitable de s'écarter davantage des limites".

Elle cite l'acte attaqué qui fait état du courrier envoyé le 22 avril 2016 et qui indique que la demande contenue dans cette lettre adressée aux demandeurs "visait précisément à «éloigner de manière significative le bâtiment projeté de la limite de propriété [...]»".

Selon elle, il en ressort que, tant le collège que le fonctionnaire délégué "envisageaient bien une modification de l'implantation qui soit suffisamment significative eu égard à la trop forte proximité que présentait le projet initial".

Elle soutient que, dès lors que, dans ce courrier du 22 avril 2016, "la première partie adverse indique qu'"il serait souhaitable de s'écarter davantage des limites de propriétés", elle ne peut avoir voulu viser autre chose qu'un éloignement significatif, ce davantage n'étant pas autrement précisé.

À son estime, rien dans l'acte attaqué ne permet de comprendre pourquoi la première partie adverse aurait modifié sa position ni pourquoi elle aurait de ce fait décidé de ne pas rencontrer l'avis défavorable du fonctionnaire délégué qui dénonçait une trop forte proximité du projet par rapport aux limites de propriété.

VI.2. Examen

En vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion évolutive se

rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, le Conseil d'État n'aperçoit pas en quoi l'affirmation selon laquelle "le tissu parcellaire dans cette rue est aéré" - qui vise, selon sa formulation même, le contexte général actuel du chemin des Cèdres - serait erronée. Les vues aériennes figurant aux dossiers administratifs montrent en effet que la majorité des constructions avoisinantes sont entourées de verdure et sont relativement éloignées les unes des autres.

La partie requérante ne peut raisonnablement déduire de ce seul constat que la situation particulière de sa parcelle n'aurait pas été prise en compte. Il ressort en effet sans ambiguïté d'autres passages du permis litigieux que, non seulement l'autorité compétente était consciente que les constructions sur la parcelle de la partie requérante étaient proches des limites parcellaires, ce qui rendait le choix d'implantation du projet potentiellement problématique, mais que l'essentiel des modifications qu'elle a imposées aux demandeurs de permis tendent directement à limiter les nuisances éventuelles pour leur voisin de droite.

La motivation de l'acte attaqué, en ce qu'elle décrit le contexte global du projet tout en en soulignant un point particulier problématique, n'est en rien contradictoire.

Pour le surplus, l'auteur du permis litigieux relève expressément ce qui suit :

" Considérant [...] que pour répondre aux réclamations, aux remarques de notre Assemblée et à l'avis du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne des plans modifiés ont été demandés le 22/04/2016; que cette demande visait précisément à : éloigner de manière significative le bâtiment projeté de la limite de propriété de droite; créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 mètres d'épaisseur le long des clôtures et revoir l'implantation du parking de manière à conserver le massif végétal existant à cet endroit; la solution privilégiée sera d'intégrer le parking dans le sous-sol de l'immeuble".

Selon la partie requérante, le collège a estimé à tort que les plans introduits le 16 janvier 2017 répondaient à ses remarques et à celles du fonctionnaire délégué.

Certes, dans son avis préalable du 4 mars 2016 spécifiquement adressé au fonctionnaire délégué, le collège, après examen des réclamations, indiquait que :

" des plans modifiés reprenant les remarques suivantes sont réclamés :

- revoir l'implantation du bâtiment en l'éloignant de manière significative de la limite de propriété de droite pour créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 mètres d'épaisseur le long des clôtures;
- revoir l'implantation du parking de manière à conserver le massif végétal existant à cet endroit; la solution privilégiée serait d'intégrer le parking dans le sous-sol de l'immeuble".

Il ne ressort néanmoins pas des dossiers administratifs que cet avis préalable - qui n'est d'ailleurs pas expressément évoqué dans l'acte attaqué - aurait été notifié aux demandeurs de permis ni que des plans modifiés auraient été sollicités à ce stade.

Ce n'est qu'après la réception de l'avis du fonctionnaire délégué du 12 avril 2016 que la ville de Liège a demandé, par un courrier du 22 avril 2016, aux consorts GIRAUD de modifier leur projet compte tenu des remarques du fonctionnaire délégué. Ce courrier est formulé comme suit :

" Suite à l'analyse de votre demande [...], le Fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable principalement pour le motif suivant :

« la densité projetée est admissible, toutefois cette densité impacte la végétation présente dans les environs».

En effet, si le bâtiment s'implante de manière à limiter le déboisement, le parking proposé implique une diminution du couvert végétal. En outre, ce parcage impliquera des manœuvres au plus près du bâtiment projeté et impactera donc le voisinage.

L'implantation proposée, à forte proximité des parcelles voisines, ne reflète pas [un] bon aménagement des lieux. Il serait souhaitable de s'écarter davantage des limites de propriétés et de proposer un aménagement plus qualitatif des abords avec un meilleur respect du site existant.

Compte tenu des remarques émises ci-avant, nous vous invitons à modifier votre demande de permis en introduisant des plans modifiés".

Ainsi, s'agissant de la modification de l'implantation du projet, l'autorité communale s'est ralliée aux remarques du fonctionnaire délégué. Dans le courrier évoqué dans l'acte attaqué, elle n'a pas demandé aux demandeurs de permis d'"éloigner de manière significative" le bâtiment "des limites de propriétés de droite", mais bien "de s'écarter davantage des limites de propriété", formulation qui inclut la limite arrière.

Ceci est confirmé par le courrier du 23 août 2016, dans lequel l'autorité communale rappelle aux demandeurs de permis qu'elle les avaient informés "qu'il serait souhaitable d'écarter le projet davantage des limites de propriété et de proposer un aménagement plus qualitatif des abords avec un meilleur respect du site existant" et que "l'implantation restant [...] inchangée", les modifications apportées au projet "ne rencontra[ient] dès lors pas les remarques du Collège communal".

En réalité, l'acte attaqué résume erronément l'avis préalable du collège et non le courrier du 22 avril 2016. Il n'en reste pas moins que les plans introduits le 16 janvier 2017, en ce qu'ils éloignent le projet d'un mètre des limites latérale et arrière, répondent aux remarques précises adressées aux demandeurs de permis par la ville de Liège concernant l'implantation du bâtiment.

Pour le surplus, il n'appartient ni à la partie requérante, ni au Conseil d'État, de substituer leur appréciation à celle de l'autorité compétente quant à la compatibilité de la dernière implantation retenue avec le bon aménagement des lieux, sous réserve d'une erreur manifeste d'appréciation qui n'est pas démontrée en l'espèce.

En effet, vu les positions respectives de l'immeuble en projet et de l'habitation de la partie requérante, l'orientation des ouvertures principales du projet, sa hauteur limitée et l'engagement des demandeurs de permis, entériné par l'acte attaqué, "de conserver et densifier les haies le long des limites de propriétés", l'auteur de celui-ci a pu raisonnablement estimer qu'un éloignement d'un mètre des limites parcellaires suffisait à rendre les nuisances potentielles acceptables pour le voisin de droite.

De même, s'agissant du maintien de la végétation existante et de l'implantation du parking, le courrier du 22 avril 2016 ne demandait pas aux époux GIRAUD, comme l'indique erronément l'acte attaqué, de "créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 mètres d'épaisseur le long des clôtures", de "revoir l'implantation du parking de manière à conserver le massif végétal existant à cet

endroit" et de "[privilégier l'intégration du] parking dans le sous-sol de l'immeuble", mais soulignait que "le parking proposé implique une diminution du couvert végétal", que "ce parcage impliquera des manœuvres au plus près du bâtiment projeté et impactera donc le voisinage" et qu'il serait " souhaitable [...] de proposer un aménagement plus qualitatif des abords avec un meilleur respect du site existant".

La partie requérante n'établit pas que les modifications apportées dans les derniers plans soumis à l'autorité ne répondent pas aux remarques qui ont effectivement été adressées aux demandeurs de permis.

Il y a lieu d'ajouter que la partie requérante, en indiquant, dans son mémoire en réplique, que "le but [...] de créer une zone tampon végétalisée de minimum 3 mètres d'épaisseur le long des clôtures [...] pouvait tout autant être atteint dans cette première configuration du projet, en prévoyant simplement de ne pas abattre les haies déjà existantes", reconnaît que la zone tampon évoquée dans l'avis préalable du collège existe déjà et pourrait être maintenue même si le bâtiment en projet était situé à 4 mètres des limites de propriété. Dès lors que les nouveaux plans reculent le bâtiment à 5 mètres de la limite latérale droite, on n'aperçoit pas en quoi la création d'une allée piétonne entre le nouveau bâtiment et la haie (dont les plans indiquent expressément qu'elle est "à conserver") mettrait en péril la végétation existante.

Enfin, il ne peut raisonnablement être fait grief aux demandeurs de permis de ne pas avoir envisagé l'implantation du parking en sous-sol dès lors qu'il n'est pas établi que cette "suggestion" leur aurait été relayée.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VII. Second moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête

Le second moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation adéquate, de l'absence "et/ou" de l'inexactitude des motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante critique la motivation de l'octroi d'une dérogation à l'article 60 du R.C.B. concernant la hauteur minimale sous plafond :

- le permis n'établirait pas que l'autorité compétente a d'abord examiné la possibilité d'appliquer la règle;
- il n'énoncerait pas davantage les motifs de bon aménagement du territoire qui auraient convaincu l'autorité de s'en écarter, la mention du respect des critères du Code du logement étant à cet égard sans pertinence;
- enfin, la nécessité d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet à cet endroit ne serait pas démontrée.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse conteste l'intérêt au moyen dans la mesure où, en raison de l'octroi de la dérogation à l'article 60 du R.C.B., la construction autorisée par le permis attaqué sera plus basse, et donc moins préjudiciable à la partie requérante, qui se plaint notamment du "surplomb induit par la hauteur du projet".

À titre subsidiaire, elle estime que la motivation de la décision litigieuse est suffisante et adéquate, son auteur ayant estimé que, dans la mesure où le projet respectait les règles du Code wallon du logement, il était conforme au bon aménagement des lieux.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

Comme il a été précisé ci-avant, la seconde partie adverse se limite à solliciter sa mise hors cause sans argumenter sur le bien-fondé des moyens.

D. Le dernier mémoire de la première partie adverse

Pour la première fois, la première partie adverse soutient que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen au motif que le règlement communal sur les bâtisses auquel il est dérogé a en réalité été implicitement abrogé, de sorte qu'aucune dérogation ne devait être octroyée. Elle développe le raisonnement suivant :

" [...] Tout d'abord, le règlement communal sur les bâtisses ne relève pas de la police de l'aménagement du territoire. La fixation d'une norme de hauteur sous plafond relève de l'habitabilité du bien (police du logement) et non du bon aménagement des lieux (police de l'urbanisme).

[...] Ensuite, en ce qui concerne la police du logement, l'article 3 du Code wallon du logement habilite le Gouvernement à fixer les critères minimaux de salubrité des logements, dont, au 7°, la «dimension du logement».

L'arrêté du 30 août 2007 du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions

visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement mentionne, à l'article 17, que «les critères minimaux relatifs à la structure et la dimension sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement inférieure à 2,00 m».

Le Code wallon du logement ne comprend aucune habilitation au pouvoir communal à établir des normes de salubrité des logements plus sévères.

Le collège communal est donc sans compétence pour adopter des règles plus strictes que les normes régionales en matière de hauteur sous plafond via la police du logement.

Dès lors, il y a lieu de considérer que l'article 60 du règlement communal sur les bâtisses qui fixe une règle plus stricte que la norme régionale est implicitement abrogé".

À titre subsidiaire, elle maintient que la partie requérante n'a pas d'intérêt au moyen dans la mesure où un projet qui respecterait la hauteur prévue au R.C.B. serait plus haut et donc plus défavorable au requérant.

Quant au fond, elle soutient que la justification du caractère exceptionnel de la dérogation "ressort non seulement du considérant qui y est expressément consacré mais également de l'acte attaqué dans son ensemble ainsi que du dossier administratif et de son historique". À cet égard, elle fait valoir qu'il ressort de ceux-ci que la hauteur du projet a été limitée afin de diminuer l'impact du projet sur le terrain du requérant". Elle ajoute que l'examen des conditions des articles 113 et 114 du CWATUP ressort de l'ensemble de l'acte attaqué qui comprend une analyse du cadre bâti et non bâti existant, et cite à ce propos des extraits de l'acte attaqué.

VII.2. Examen

Sur l'intérêt au moyen, du fait de l'abrogation implicite prétendue du R.C.B., il ne peut être soutenu que l'article 60 dudit règlement, qui fixe une hauteur minimale sous plafond, relève uniquement de la police du logement et non du bon aménagement des lieux. À cet égard, il y a lieu aussi de rappeler que l'article 1er du CWATUP dispose que "la Région et les autres autorités publiques ont pour mission de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité, notamment, «par la gestion qualitative du cadre de vie»". L'obligation d'une certaine hauteur sous plafond ne peut dès lors se réduire à une simple norme de salubrité. En conséquence, la thèse selon laquelle l'article 60 du R.C.B. a été abrogée implicitement par le Code du logement ne peut être suivie.

Par ailleurs, un voisin a intérêt au moyen pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP dès lors qu'il pourrait aboutir à l'annulation du

permis d'urbanisme attaqué et que, s'il s'avère qu'il n'est pas possible d'établir que la dérogation est nécessaire à la réalisation optimale du projet, celui-ci devrait être soit abandonné, soit remanié dans le respect des règles. Tel est bien le cas en l'espèce, de sorte que la partie requérante a intérêt au moyen.

Sur le fond, en vertu de l'article 113, alinéa 1er, 1°, du CWATUP, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales.

Par ailleurs, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. En ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUP, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'article 60 du règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage (R.C.B.), adopté par une délibération du conseil communal de Liège du 8 novembre 1935, prévoit notamment ce qui suit :

" Le rez-de-chaussée, les étages, les entresols, doivent avoir une hauteur minimale de 2,80 mètres mesurées depuis le dallage ou le plancher jusqu'au plafond.

[...]

L'étage sous les combles doit avoir 2,80 mètres au moins de hauteur sur la moitié de la surface de chaque pièce.

Dans l'étage sous-comble, la hauteur réduite de 2,60 mètres dont il est question ci-après, ne pourra, en aucun cas, être admise si elle ne règne pas sur l'entièreté des locaux.

La hauteur sous plafond des locaux d'habitation situés aux étages peut être ramenée à 2,60 mètres si ces logements répondent aux conditions ci-après :

Un plan incliné à 45 degrés partant du hourdis du local à sa jonction avec le mur percé de fenêtres indispensables passe au dessus de la hauteur maximale fixée par

le présent règlement pour les constructions érigées au droit de ces locaux ou susceptibles d'y être érigées à l'avenir".

Le collège motive l'octroi d'une dérogation à cette disposition de la manière suivante :

" Considérant [...] que la seconde dérogation vise l'article 60 du R.C.B., «le rez-de-chaussée, les étages doivent avoir une hauteur minimale de 2,80 m»; que la hauteur sous plafond des logements projetés est de 2,50 m; que cette hauteur sous plafond de 2,50 m respecte les critères minimaux de salubrité des logements émis par le Code du Logement dans l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du Logement (M.B. du 30/10/2007); que dès lors, la dérogation à l'article 60 est admissible".

Ce faisant, l'autorité n'établit pas qu'elle aurait tout d'abord envisagé la possibilité d'appliquer la règle dans son principe. Elle ne justifie pas davantage que la dérogation sollicitée était admissible au regard des critères visés à l'article 113 du CWATUP, ni qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale du projet concret qui lui était soumis.

Quant à la référence au Code wallon du logement, il y a lieu de rappeler que les polices administratives spéciales du logement et de l'urbanisme sont distinctes et poursuivent chacune des finalités propres. En vertu du principe de l'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un permis délivré en application de la police de l'urbanisme doit s'apprécier en principe par rapport à cette dernière.

Dans le cas présent, le motif retenu est stéréotypé et ne permet pas de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Une telle motivation, susceptible de s'appliquer à n'importe quel projet de logement, est, s'agissant de l'octroi d'une dérogation urbanistique, d'autant moins admissible qu'elle équivaut à écarter purement et simplement l'exigence du caractère exceptionnel de la dérogation.

Les autres motifs de l'acte attaqué que cite la première partie adverse dans son dernier mémoire, relatifs à l'intégration dans le cadre bâti et non bâti, au gabarit et à la perte d'intimité, ne permettent pas, en raison de leur généralité, de pallier le défaut de motivation du caractère exceptionnel.

Le second moyen est fondé.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure à la charge de la première partie adverse. Il y a lieu d'y faire droit.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention est rejetée.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 3 février 2017 par le collège communal de la ville de Liège à Alain GIRAUD et Thérèse BALSACQ, autorisant la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis chemin des Cèdres, 68 à Liège, cadastré 14ème division, section C, n° 173V.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie requérante en intervention, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-six avril deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Pascale VANDERNACHT,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL. Simone GUFFENS.