

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 241.811 du 15 juin 2018

A. 222.045/XIII-7985

En cause : **LUCAS** Marc-Albert,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société anonyme
BELINVEST**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Francis HAUMONT et
Julia MESS, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 25 avril 2017, Marc-Albert LUCAS demande l'annulation du permis unique du 28 février 2017 délivré par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.) BELINVEST en ce qu'il autorise la construction d'un incubateur d'entreprises dans un établissement sis quai Marcellis n° 35, à Liège.

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 juillet 2017, la S.A. BELINVEST a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 août 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 avril 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 mai 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Philippe HALLET, loco M^e Pierre LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Célia HECQ, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentsy GEORGE, loco M^{es} Francis HAUMONT et Julia MESS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, 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. Le 9 février 2015, la S.A. BELINVEST introduit une demande de permis unique ayant pour objet la démolition de bâtiments existants et la construction d'un incubateur d'entreprises (dénommé "la Faktory"), sur une parcelle sise à Liège, entre le quai Marcellis, 35, et la rue Léon Frédéricq, cadastrée dix-septième division, section C, n° 231a2.

Selon la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet est "composé de deux volumes principaux s'élevant aux extrémités de la parcelle et

reliés par une «peau» de verre abritant les zones de cultures et fonctionnant comme une serre géante". Il a vocation à accueillir des bureaux (1.415 m²), 5 logements, une zone d'agriculture urbaine (culture et pisciculture), un "écosystème mosan", un parking de 66 places sur 5 niveaux (rez-de-chaussée + 4 niveaux en sous-sol), un restaurant de 40 couverts et un auditoire de 49 places.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. Il est également soumis au règlement sur les bâtisses et le logement, sur la publicité et l'affichage adopté par le conseil communal de Liège le 8 novembre 1935.

La partie requérante est propriétaire du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble situé rue Léon Frédéricq, n° 42 (cadastré 216h), séparé du projet par un garage appartenant à un tiers.

2. Par un courrier du 26 février 2015, les fonctionnaires délégué et technique indiquent à la demanderesse de permis que la demande est complète et recevable.

3. Le 11 mars 2015, l'agence wallonne de l'air et du climat (AWAC) donne sur le projet un avis favorable conditionnel.

4. Par un courriel du 12 mars 2015, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) indique que le projet ne se trouve pas dans le périmètre d'un parc naturel et qu'il ne souhaite pas être consulté lors de la phase des demandes d'avis.

5. Une enquête publique se tient du 15 mars au 1^{er} avril 2015. Elle suscite le dépôt de douze réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

6. Le 17 avril 2015, le collège communal donne sur le projet un avis favorable.

7. Le 13 mars 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) indique au service communal d'urbanisme que "ne s'étant pas réunie dans le délai imparti, [elle] se rallie à l'avis rendu en séance du 9 septembre 2014 dont copie est jointe en annexe".

8. Le 19 mars 2015, l'office wallon des déchets émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

9. Le 20 mars 2015, le département du réseau routier de Liège (DGO1) émet un avis favorable.

10. Le 24 mars 2014, l'intercommunale d'incendie de Liège et environs (IILE) donne un avis de principe favorable. Le même jour, la direction des voies hydrauliques de Liège (DGO2) émet sur le projet un avis défavorable, dans l'attente d'informations complémentaires.

11. le 26 mars 2015, la direction des eaux souterraines de la DGO3 émet un avis favorable conditionnel pour la prise d'eau temporaire dans l'enceinte des pieux sécants durant le chantier de construction et un avis défavorable pour le pompai d'essai dans un des piézomètres de contrôle.

12. Le 27 mars 2015, la direction du développement rural et la direction des eaux de surface de la DGO3 émettent sur le projet des avis favorables.

13. Par un courrier du 5 mai 2015, les fonctionnaires délégué et technique informent le collège communal que le délai de transmission du rapport de synthèse est prolongé de 30 jours en application de l'article 92, § 5, du décret wallon du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement.

14. Le 4 juin 2015, les fonctionnaires délégué et technique transmettent au collège communal un rapport de synthèse proposant d'accorder le permis sollicité.

15. En sa séance du 19 juin 2015, le collège communal de Liège octroie le permis. Cette décision est notifiée au fonctionnaire technique par un courrier du 23 juin 2015.

16. Par un pli recommandé du 13 juillet 2015, le fonctionnaire technique forme un recours devant le Gouvernement wallon, estimant que cette décision doit être réformée afin de se conformer entièrement à l'avis formulé par la direction des eaux souterraines.

17. Le 28 septembre 2015, la direction des eaux souterraines émet un nouvel avis allant dans le même sens que le recours.

18. Par un pli recommandé à la poste le 2 septembre 2015, les fonctionnaires délégué et technique sur recours informent le ministre de la prolongation de 30 jours du délai de transmission du rapport de synthèse. Celui-ci proposant de modifier la décision prise en première instance est rédigé sans qu'il soit possible de déterminer la date de sa transmission.

19. Le 19 octobre 2015, le Ministre en charge de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroie le permis sollicité.

20. Le 31 décembre 2015, la partie requérante introduit un recours en annulation contre cette décision. Ce recours est enrôlé sous le n° A. 217.984/XIII-7544.

21. Après la notification du rapport de l'auditeur-rapporteur concluant à l'annulation de ce permis, la directrice générale de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), adresse "une motivation nouvelle" au ministre.

22. Le 28 février 2017, le ministre retire sa décision du 19 octobre 2015 et délivre un nouveau permis.

Cette décision, communiquée à la partie requérante par un courriel du 2 mars 2017 du conseil de la partie adverse, est l'acte attaqué en l'espèce.

23. L'arrêt n° 237.967 du 20 avril 2017 constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours (A. 217.984/XIII-7544), le bénéficiaire du permis du 19 octobre 2015 ayant acquiescé à son retrait.

24. Par un courrier du 15 mai 2017, Pierre LHOEST et Simon ALEXANDRE, respectivement administrateur délégué et administrateur de la S.A. BELINVEST, s'adressent en ces termes à Jean-Pierre HUPKENS, échevin de l'urbanisme de la ville de Liège :

" [...]

Nous te contactons au sujet de notre projet de construction du Quai Marcellis dont la partie la plus critique de construction, les parois profondes de pieux sécants, vient d'être achevée avec succès tout à l'inverse du chantier Moury juste sur-voisin. Il en a coûté avec le traitement des terres polluées plus de 2 millions d'euros.

Nous avons décidé de confier le projet à un nouveau cabinet d'architecture. Ce choix a été motivé par la nécessité d'avoir un budget plus proche de l'équilibre en termes de *ratio* investissement et valeurs marché tout en respectant la programmation de la Faktory. Le projet actuel envisagé hors sol est malheureusement apparu trop déséquilibré et irréalisable d'un point de vue économique. Effectivement, les dernières estimations révélées par les architectes/entrepreneurs soumissionnaires et les expertises immobilières réalisées ont montré un *ratio* de 300 % à 400 % entre l'investissement total et la valeur de marché. Le nouveau cabinet d'architecture choisi par BELINVEST est en outre plus en écho avec les dernières tendances d'architecture passive et non polluantes.

Les fondamentaux du projet restent bien inchangés, les *ratios* ont été rétablis par des principes de construction améliorés en s'intégrant plus intelligemment dans l'évolution urbanistique liégeoise qui se manifeste aujourd'hui autour notamment du projet Paradis Express. *Ce projet modifié rencontre par ailleurs des objections émises par le requérant au Conseil d'État dans le cadre de son recours pendant contre le permis relatif au projet initial.*

Nous souhaiterions venir, Simon et moi, te présenter ce projet exceptionnel et encore plus novateur tel qu'il se dessinera hors sol. Les sous-sols (5 niveaux) restent mis en chantier et parfaitement en phase avec le permis actuel. Il n'y aura presque pas d'interruption de chantier avec les parties du bâtiment hors sol".

25. Interpellés quant aux conséquences de ce courrier par un courriel de l'auditeur-rapporteur du 21 novembre 2017, les conseils de la S.A. BELINVEST ont, le 27 novembre 2017, répondu de la manière suivante :

" Il est exact que nos clients envisagent de modifier le projet autorisé par le permis attaqué dans l'affaire 222.045.

Pour votre parfaite information, le dossier de demande de permis relatif à ce projet modifié est en voie de finalisation. Il est prévu de l'introduire encore avant la fin de l'année 2017.

La demande de permis précisera toutefois expressément que notre cliente n'entend pas renoncer à son permis unique du 28 février 2017.

En effet, elle n'a aucun intérêt à le faire aussi longtemps qu'elle n'a pas reçu un «nouveau permis» définitif et exempt de tout recours.

À ce stade, il n'y a donc pas de renonciation au permis querellé, ni explicite, ni implicite.

On ne peut pas non plus déduire de cette démarche une quelconque reconnaissance des critiques émises par le requérant dans sa requête, comme il tend de le faire valoir dans le cadre de son mémoire en réplique.

La conclusion que «seul un projet modifié permet de rencontrer certaines des objections formées par le requérant dans son premier recours» ne s'avère pas exacte. Il suffit de lire le courrier à Monsieur HUPKENS pour connaître les motivations des modifications envisagées".

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante indique à nouveau ne pas renoncer au permis attaqué et signale que sa nouvelle demande de permis a été déclarée complète et fait l'objet d'une enquête publique.

26. À l'audience, les parties portent à la connaissance du Conseil d'État qu'un nouveau permis a été accordé le 4 mai 2018.

IV. Le troisième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen "de la violation des «articles 54*bis*, *sub* article 1^{er}», 55 et 57 du règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, adopté par le conseil communal le 8 novembre 1935" (ci-après : "le R.C.B."), de "la circonstance que l'acte attaqué repose sur une erreur de fait" ainsi que "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs".

Dans une première branche, elle estime que l'immeuble à front de la rue Léon Frédéricq ne respecte par le prescrit de l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 3°, du règlement communal sur les bâtisses, qui prévoit dans cette zone, une hauteur maximale égale à la largeur de la voirie publique augmentée de 2 mètres, avec un maximum de 26 mètres. Selon la partie requérante, tant la hauteur du plan vertical à front de rue (15,40 mètres) que sa hauteur totale en tenant compte du volume en retrait (18,55 mètres) dépassent la hauteur maximale autorisée (14 mètres, voire 13,65 mètres).

Elle critique la prise en considération, dans la "largeur de la voirie", d'une placette publique située dans son prolongement. À cet égard, elle estime que :

- l'autorité appuie à tort son raisonnement sur l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 1°, du règlement sur les bâtisses (R.C.B.), cette disposition n'étant pas applicable au cas d'espèce car elle vise un autre secteur du territoire communal ("zone bleue"); au demeurant, elle n'a pas vocation à déroger aux règles exprimées en matière de hauteur maximale des bâtiments;
- aucune placette n'existe "au droit de la parcelle" où le projet a vocation à s'établir, celle-ci étant située au débouché d'une voirie reliant la rue Léon Frédéricq et la rue des Fories, face au n° 44;
- l'argumentation de l'auteur de l'acte méconnaît l'article 57 du R.C.B., selon lequel "lorsque, vis-à-vis de la façade considérée, se trouve le débouché d'une rue, la largeur de la voie publique est comptée jusqu'à une ligne fictive joignant les deux angles de cette rue".

Dans une deuxième branche, elle rappelle que l'article 54*bis* du R.C.B. constitue une exception à l'article 55, non seulement en ce qui concerne la hauteur maximale autorisée mais aussi en ce qu'il fixe à 19 mètres la profondeur maximale

de construction (article 54bis, *sub* article 1^{er}, 7°), sans autre précision quant au gabarit ainsi défini. Elle souligne que, selon la demande de permis et les plans joints, le concepteur du projet a modifié le gabarit pour le rendre conforme à celui imposé par l'article 55. Elle considère que l'autorité ne pouvait, sans méconnaître l'article 54bis, *sub* article 1^{er}, du règlement, faire usage de l'article 55 pour déterminer le gabarit autorisé et soutient que, vu la hauteur du volume en retrait du plan vertical, le gabarit du bâtiment à front de la rue Léon Frédéricq viole l'article 54bis, 1°, du règlement précité.

À titre subsidiaire, elle affirme que le gabarit de l'immeuble ne respecte pas non plus l'article 55, la hauteur excessive du plan vertical se répercutant sur les autres éléments qui, selon les termes de l'article 55, viennent le prolonger ("surface courbe de 6 mètres de rayon prolongée par un plan tangent incliné de 30° sur l'horizontale s'arrêtant à 7 mètres du front de la bâtisse complété par un plan incliné aboutissant au fond de la parcelle à 3,50 mètres de hauteur").

Elle en conclut que la considération, émise dans l'acte attaqué, selon laquelle "le projet respecte parfaitement le R.C.B. en termes de gabarit" est erronée.

Dans une troisième branche, elle considère tout d'abord que la motivation du permis litigieux ne permet pas de comprendre pourquoi l'autorité a passé outre les objections précises et pertinentes qu'elle avait formulées durant l'enquête publique quant à la hauteur excessive du bâtiment au regard de l'article 54bis, *sub* article 1^{er}, du règlement.

Elle souligne ensuite qu'à défaut de purger le nouveau permis des illégalités relevées par le rapport de l'auditeur dans le recours précédent, il appartenait à l'auteur du nouveau permis d'exposer de manière circonstanciée et adéquate les raisons pour lesquelles il entendait statuer à nouveau dans le même sens, ce qu'il n'a pas fait en l'espèce.

B. Le mémoire en réponse

Selon la partie adverse, la motivation de l'acte attaqué exprime de manière claire, précise et adéquate les raisons pour lesquelles les constructions sont conformes aux prescriptions de l'article 54bis, *sub* article 1^{er}, 3° et 4°, du R.C.B. et, ce faisant, répond suffisamment aux observations des réclamants.

S'agissant spécifiquement du bâtiment situé à front de la rue Léon Frédéricq, elle déduit du passage de l'article 54bis, *sub* article 1^{er}, 1°, du R.C.B., selon lequel "la construction future doit concourir à donner ou à conserver à la voie

publique son caractère et sa beauté en tenant compte de son importance, de sa situation et des constructions qui la bordent", qu'il est nécessaire de tenir compte de la placette publique qui prolonge la voirie au droit de la parcelle litigieuse. À cet égard, elle admet que la hauteur prescrite par l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 1°, du R.C.B. n'est applicable qu'aux bâtiments du secteur teinté en bleu, mais estime que tel n'est pas le cas de la considération générale précitée. Elle précise également que la parcelle litigieuse fait bien directement face à la placette, de sorte que, pour respecter le prescrit de l'article 57 du R.C.B., l'autorité était tenue de prendre en compte la largeur de cette place. Dans la mesure où la largeur de la voirie est nettement supérieure à 26 mètres (maximum prévu par l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 3°, du R.C.B.), elle considère que la hauteur de construction à l'endroit ne pouvait excéder 26 mètres, ce qui n'est pas le cas.

Elle constate au demeurant que la construction projetée à front de la rue Léon Frédéricq n'excède pas 22 mètres de haut, et respecte donc également le prescrit de l'article 55 du R.C.B. Elle conteste l'interprétation de la partie requérante qui considère que les deux bâtiments principaux du projet forment une construction unique au regard de l'application du R.C.B. À l'estime de la partie adverse, la disposition de la parcelle et des bâtiments projetés impliquent que les deux bâtiments principaux soient envisagés séparément quant au respect des dispositions du règlement relatives à la hauteur et au gabarit. Il serait d'ailleurs d'autant plus illogique de traiter le bâtiment situé à front du quai Marcellis comme un "volume supérieur en retrait" du bâtiment à front de la rue Léon Frédéricq non admissible en raison de son gabarit, que le long du quai Marcellis sont autorisés des bâtiments d'une hauteur maximale de 30 mètres, et que les deux volumes présentent un gabarit et une hauteur qui, au regard de leurs situations respectives, respectent à la fois les exigences des articles 54*bis*, *sub* article 1^{er}, et 55 du R.C.B. et les caractéristiques du bâti environnant.

Elle considère enfin que la réfection de l'acte retiré répond précisément aux critiques de l'auditeur-rapporteur dans la procédure d'annulation antérieure.

C. Le mémoire en intervention

S'agissant de la première branche du moyen, la partie intervenante rappelle que l'article 54*bis* du R.C.B. est une exception à l'article 55 en ce qu'il vise la hauteur totale des constructions - et non la hauteur du seul plan vertical - et qu'il fixe des hauteurs maximales différentes pour certaines zones ou rues déterminées.

Elle souligne qu'en ce qui concerne le quai Marcellis, le projet respecte l'article 54bis, sub article 1^{er}, 4°, du R.C.B., qui permet des constructions atteignant une hauteur totale de 31 mètres.

Elle admet par ailleurs que la rue Léon Frédéricq fait partie de la zone visée par l'article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, du règlement, et que c'est bien cette disposition qui définit la hauteur totale maximale de l'immeuble en projet à front de cette rue (en l'espèce, la largeur de la voirie publique + 2 mètres, avec un maximum de 26 mètres).

Elle soutient néanmoins que, eu égard à la configuration particulière des lieux, l'auteur du permis attaqué a fait usage de son pouvoir d'appréciation et estimé, en opportunité, qu'il fallait, pour déterminer la hauteur maximale conforme à l'article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, prendre en considération la "placette" comprenant en son centre un espace vert qui prolonge la voirie publique en face du projet. À son estime, l'autorité n'a fait que se conformer au prescrit général de l'article 54bis, sub article 1^{er}, 1°, selon lequel "l'autorisation d'ériger une nouvelle construction [...] ne sera accordée par le collège que si la construction future concourt à donner ou à conserver à la voie publique son caractère et sa beauté en tenant compte, le cas échéant, de son importance, de sa situation et des constructions qui la bordent". Elle soutient que l'article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, du R.C.B. déroge à l'article 54bis, sub article 1^{er}, 1°, en ce qu'il fixe la hauteur maximale totale de l'immeuble à 26 mètres, mais pas en ce qu'il établit une ligne de conduite générale imposant à l'autorité d'apprécier le projet au regard des caractéristiques de la voie publique qui le borde.

Elle ajoute que la partie requérante ne démontre pas que l'autorité a commis une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation en qualifiant l'aménagement situé en face du projet de "placette publique".

Elle considère en outre que, dès lors que ce n'est pas le simple débouché d'une voie qui se trouve en vis-à-vis de la façade projetée, l'article 57 du R.C.B. ne devait pas être appliqué.

Elle déduit de ce qui précède que l'autorité était en droit de tenir compte d'une hauteur maximale de 26 mètres.

Elle souligne enfin que l'auteur du permis litigieux s'est rallié à l'analyse de la note de synthèse urbanistique jointe à la demande de permis en considérant qu'"outre le simple respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme, l'auteur du projet a tenu compte du gabarit des constructions voisines".

Sur la deuxième branche du moyen, elle relève qu'il résulte de la motivation du permis que son auteur a bien fait application de l'article 54*bis* du R.C.B. La circonstance que les plans annexés à la demande ont été réalisés en tenant compte du gabarit tracé selon les règles de l'article 55 serait sans incidence.

Enfin, concernant la troisième branche du moyen, elle constate que le permis résume soigneusement les observations émises durant l'enquête publique, et, que, s'agissant de la conformité des gabarits projetés aux prescriptions du R.C.B., son auteur se rallie à l'avis du fonctionnaire délégué. À son estime, le permis permet de comprendre les raisons pour lesquelles il est passé outre aux observations de la partie requérante et est adéquatement motivé. Elle renvoie à cet égard à la réfutation de la première branche du moyen.

Elle souligne également que c'est le rapport de l'auditeur dans l'affaire précédente qui a justifié le retrait du permis initial et l'adoption d'une nouvelle décision.

D. Le mémoire en réplique

S'agissant de la première branche du moyen, la partie requérante réitère en substance son argumentation.

Elle précise que le secteur bleu visé à l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 1^o, du R.C.B. est une zone protégée correspondant au centre-ville et aux quartiers historiques, ce qui explique que la délivrance d'un permis y soit subordonnée également à des critères esthétiques à apprécier au cas par cas.

Elle estime, au demeurant, qu'en imposant à toute construction d'améliorer ou de conserver la beauté de la voie publique en tenant compte de divers éléments, dont les constructions qui bordent la voie publique, l'auteur du règlement ajoute une condition supplémentaire à l'autorisation mais ne déroge nullement aux règles exprimées en matière de hauteur maximum.

Elle considère par ailleurs que les plans et photographies aériennes qu'elle dépose confirment qu'au droit de la parcelle se situe le débouché d'une voirie reliant la rue des Fories et la rue Léon Frédéricq, et constate que la partie intervenante, qui dans le premier recours, considérait que "la façade de l'immeuble du côté de la rue Léon Frédéricq débouche sur une rue bordée d'une place publique", soutient désormais que la voirie publique débouchant face à la rue Léon Frédéricq fait partie de cette place. Sur la photographie aérienne insérée dans le mémoire en intervention, elle constate que la partie intervenante localiserait en fait deux places

publiques : l'une constituée de l'espace vert et l'autre de la voirie débouchant face à l'immeuble. Selon la partie requérante, seul l'espace vert, dénommé "Espace François Jacqmin", forme la placette visée par l'autorité dans le permis litigieux et celle-ci ne pouvait l'intégrer dans la largeur de la voirie mais devait faire application de l'article 57 du R.C.B., qui vise spécifiquement le débouché d'une voirie face à l'immeuble concerné. Elle expose qu'il est aisé de tracer une ligne fictive entre les deux angles de la rue pour déterminer la largeur de la rue Léon Frédéricq, celle-ci restant identique à celle renseignée sur les plans (11,65 mètres).

Elle souligne enfin que l'argumentation de la partie intervenante reposant sur la note de synthèse urbanistique concerne le bâtiment du quai Marcellis.

Quant à la deuxième branche du moyen, elle précise qu'elle ne soutient pas que le bâtiment du quai Marcellis doit être considéré comme un volume "en retrait" du bâtiment de la rue Léon Frédéricq, mais que, selon les plans, ce dernier présente lui-même, sur sa partie supérieure, un volume en retrait par rapport à la façade.

Elle juge par ailleurs non crédible l'affirmation de partie intervenante selon laquelle l'autorité n'aurait pas fait application de l'article 55 du R.C.B.

Elle affirme qu'en tout état de cause, le volume en retrait du bâtiment rue Léon Frédéricq excède le gabarit maximum visé à l'article 55 du R.C.B. et que l'autorité ne pouvait valablement décider que "le projet respecte le gabarit maximum visé à l'article 55 du règlement sur les bâtisses".

S'agissant de la troisième branche du moyen, elle maintient qu'il n'a pas été répondu suffisamment et adéquatement aux réclamations portant sur cette question.

Elle souligne par ailleurs que l'autorité, après le retrait de la décision initiale, a estimé une nouvelle fois, sans motivation particulière, qu'elle pouvait prendre en considération la largeur de la placette pour déterminer la largeur de la voirie, alors que le rapport de l'auditeur relatif au permis précédent estimait le contraire. Selon la partie requérante, admettre que l'auteur de l'acte n'était pas tenu d'expliquer pourquoi il s'écarterait dudit rapport serait contraire, d'une part, à la *ratio legis* de l'obligation de motivation formelle, qui doit permettre de vérifier que la décision a été précédée d'un examen de toutes les circonstances de l'espèce, et, d'autre part, au principe d'économie procédurale.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse expose qu'à l'endroit considéré, la rue Léon Frédéricq se subdivise en deux embranchements qui viennent entourer la placette publique, sans pour autant constituer à cet endroit le débouché d'une rue tel que l'entend l'article 57, 4°, du R.C.B. Elle affirme qu'en choisissant de prendre en compte la placette publique pour établir la largeur de la rue, l'auteur de l'acte a interprété l'article 54bis, sub article 1^{er}, 4°, du R.C.B. en adéquation avec l'esprit du règlement communal et la volonté du législateur qui précise à l'article 54bis, sub article 1^{er}, 1°, qu'il convient de prendre en considération, pour délivrer l'autorisation d'ériger une nouvelle construction, la question de savoir si la construction future concourt à donner ou à conserver à la voie publique son caractère et sa beauté en tenant compte de son importance, de sa situation et des constructions qui la bordent. Elle ajoute qu'il faut également avoir égard au fait qu'en l'espèce, la parcelle litigieuse ne se situe pas en face d'un vis-à-vis bâti, comme cela aurait été le cas si celle-ci se trouvait au droit du débouché d'une rue. Elle estime qu'il n'est pas démontré que l'interprétation qu'a faite l'auteur de l'acte des dispositions réglementaires n'est pas adéquate.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante indique qu'au vu de la situation singulière de la parcelle, côté rue Léon Frédéricq, face à une placette publique composée d'un espace vert entouré d'espaces de rue et de parkings, la partie adverse a estimé, dans le cadre de son pouvoir d'appréciation, qu'il y avait lieu de prendre en considération cette placette dans la détermination de la hauteur totale des constructions conformément à l'article 54bis, précité. Elle rappelle encore que "la ligne de conduite générale" que prescrit cette disposition à l'autorité saisie d'une demande de permis pour une nouvelle construction est d'avoir égard à la voie publique qui la borde et, plus particulièrement, à son importance, sa situation et les constructions qui y prennent place. Elle soutient qu'il n'est pas démontré que l'autorité aurait commis une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation en qualifiant l'aménagement public situé face au projet de "placette publique". Elle affirme encore que la parcelle est bien localisée en face de la placette dans son ensemble et non pas du seul débouché d'une rue et que cette placette est composée non seulement de l'espace vert, mais aussi des espaces de rues et des parkings autour. Selon elle, cette configuration particulière des lieux justifie, en outre, qu'il ne soit pas fait application de l'article 57 du règlement.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante constate que tant la partie adverse que la partie intervenante soutiennent que la règle énoncée à l'article 54*bis*, sub article 1^{er}, 3°, du règlement communal se prête à interprétation, et que la règle peut se moduler selon que la voirie en cause est, ou non, bordée d'un front bâti. Elle soutient que ces deux parties ajoutent à la règle une exception que celle-ci ne comporte pas et, partant, la viole : "*Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*". Elle affirme que la photographie aérienne confirme bien le débouché d'une rue au droit du projet de la partie intervenante, de manière telle que l'article 57, 4°, du règlement communal était d'application. Pour le surplus, elle se réfère à ses écrits antérieurs où elle a démontré que l'article 54*bis*, sub article 1^{er}, 1°, du règlement sur les bâtisses est applicable "dans le secteur teinté en bleu et délimité sur le plan annexé au présent règlement par un liseré de couleur bleue" et, partant, est inapplicable au projet. Elle ajoute qu'au demeurant, en imposant à toute construction d'améliorer ou de conserver la beauté de la voie publique en tenant compte de divers éléments, dont les constructions qui bordent la voie publique, l'auteur du règlement ajoute une condition supplémentaire à l'autorisation, mais ne déroge nullement aux règles exprimées en matière de hauteur maximum.

IV.2. Examen

Les articles 54*bis*, 55 et 57 du règlement sur les bâtisses et le logement, sur la publicité et l'affichage adopté par le conseil communal de Liège le 8 novembre 1935 (R.C.B.) disposent notamment comme suit :

" Article 54*bis*. - Gabarits

Art. 1^{er}. - 1° Dans le secteur teinté en bleu et délimité sur le plan annexé au présent règlement par un liseré de couleur bleue, les stipulations suivantes doivent être respectées, sauf où des plans d'aménagement et des règlements de protection sont d'application :

- Les immeubles à construire, transformer ou reconstruire ne peuvent dépasser une hauteur égale à la largeur de la rue plus deux mètres avec un maximum de 22 mètres. L'autorisation d'ériger une nouvelle construction, de transformer ou de reconstruire un bâtiment existant ne sera accordée par le Collège que si la construction future concourt à donner ou à conserver à la voie publique son caractère et sa beauté en tenant compte, le cas échéant, de son importance, de sa situation et des constructions qui la bordent.

À cet effet, le Collège des Bourgmestre et Échevins pourra éventuellement exiger au préalable du requérant soit le profillement de la construction au moyen de gabarits, soit la reproduction d'une perspective à grande échelle.

- 2° Dans le secteur teinté en jaune et limité par une ligne en teinte sépia, la hauteur maximale des constructions restera équivalente à la largeur de la rue plus deux mètres avec un maximum de 22 mètres.

3° Cette hauteur maximale de la largeur de la rue plus deux mètres pourra atteindre un maximum de 26 mètres dans la vallée, à l'Est et au Sud de la ligne définie au 2° ci-dessus.

4° Il est dérogé à cette règle dans les endroits suivants :

[...]

- 31 mètres : quai Churchill, quai Marcellis [...];

[...]

7° La profondeur maximale des constructions est fixée à 19 mètres. [...]

[...]

10° Les gabarits ci-dessus sont en principe applicables à des parcelles d'au moins dix mètres de largeur. [...]

[...]

Article 55. - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut dépasser au-dessus du niveau du trottoir un gabarit fixé en fonction de la largeur de la voie publique qui dessert la parcelle.

Sur les parcelles situées à l'angle de deux rues d'inégales largeurs, le volume des constructions est déterminé par la combinaison des gabarits applicables à chaque front de bâtisse. L'application du gabarit le plus favorable pourra s'étendre à la voirie la plus étroite, mais sur une bande de terrain ne dépassant pas 14 mètres de largeur mesurée normalement au front de bâtisse de la voirie la plus étroite.

Sur les parcelles comprises entre plusieurs voies publiques d'inégales largeur, le volume de la construction sera déterminé en traitant isolément chaque front de bâtisse mais en admettant sur chaque gabarit l'influence du gabarit immédiatement contigu s'il est plus favorable et cela dans les limites établies au deuxième alinéa du présent article.

Les gabarits de volume sont déterminés par un plan vertical élevé suivant le front de bâtisse admis par l'Administration communale jusqu'à une hauteur égale à la largeur légale de la voirie augmentée de 2 mètres et de la moitié de la profondeur de la ou des zones de recul s'il en existe.

Ce plan vertical, dont la hauteur ne peut dépasser 22 mètres, sera prolongé par une surface courbe de 6 mètres de rayon, elle-même prolongée par un plan tangent incliné de 30 degrés sur l'horizontale s'arrêtant à une distance de 7 mètres du front de la bâtisse.

Le gabarit est alors complété par un plan incliné aboutissant au fond de la parcelle jusqu'à une ligne horizontale située à 3,50 mètres de hauteur.

Les parcelles de plus de 26 mètres de profondeur sont, pour l'application de ce qui précède, considérées comme limitées à cette profondeur.

[...]

Article 57. - Modalités d'application

La hauteur de la façade est comptée à partir du niveau du trottoir jusque et y compris les entablements, corniches de couronnement et toutes constructions à l'aplomb du mur.

Dans les voies en pente ou de largeur irrégulière, la largeur de la voie et le niveau du trottoir sont mesurés au milieu de la façade.

Lorsqu'un plan d'alignement est adopté pour la rue, la largeur qui entre en ligne de compte est celle qui existera après l'exécution complète du plan.

Lorsque, vis-à-vis de la façade considérée, se trouve le débouché d'une rue, la largeur de la voie publique est comptée jusqu'à une ligne fictive joignant les deux angles de cette rue".

L'article 54*bis* précité, est une exception à l'article 55, lequel établit une règle générale. L'article 54*bis* est plus restrictif que l'article 55 puisqu'il limite la hauteur totale des immeubles, et non la hauteur du seul plan vertical, à la largeur de la rue plus deux mètres.

En l'espèce, le projet s'implante sur une parcelle qui présente une largeur d'au moins dix mètres (12 mètres à front du quai Marcellis, et 14 mètres le long de la rue Léon Frédéricq) et qui est située entre deux voies publiques, le quai Marcellis, d'une part, et la rue Léon Frédéricq, d'autre part.

Les parties s'accordent à considérer que ce terrain est compris dans la zone du plan annexé au règlement communal visée à l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 3°, du R.C.B., soit à l'est et au sud de la ligne de teinte sépia délimitant le secteur jaune des prescriptions graphiques.

L'avis donné le 22 février 2017 par le fonctionnaire délégué sur recours, dont l'auteur du permis attaqué s'approprie les motifs, s'exprime en ces termes quant à la conformité des gabarits projetés au R.C.B. :

" Considérant [...] que l'article 54*bis* du R.C.B., relatif aux gabarits, dispose comme suit : [...];

Considérant que l'article 55 du R.C.B., relatif à la hauteur des constructions, dispose comme suit : [...];

Considérant que l'article 57 du R.C.B., qui concerne les modalités d'application, précise ce qui suit : [...];

Considérant que l'article 55 du R.C.B. établit une règle générale, à savoir que la hauteur d'une construction est fixée en fonction de la largeur de la voie publique qui dessert la parcelle; qu'il précise également la manière de calculer les gabarits (notamment sur la base d'un plan vertical élevé suivant le front de bâtisse à une hauteur maximale de 22 mètres);

Considérant que l'article 54*bis*, 1^{er}, du R.C.B., est une exception à l'article 55 précité en ce qu'il vise la hauteur totale des immeubles, et non la hauteur du seul plan vertical (C.E., n° 164.589 du 9 novembre 2006, RENARD et crts; C.E., n° 212.225 du 24 mars 2011, HAVELANGE), et en ce qu'il détermine, en fonction de la localisation des constructions, des hauteurs maximales différentes (1° à 3°); que, par ailleurs, cette disposition déroge à la règle générale de fixation

du gabarit en fonction de la largeur de la rue pour des constructions localisées dans des rues bien déterminées (4°);

Considérant qu'en l'espèce, le projet prend place sur une parcelle qui s'étend du quai Marcellis jusqu'à la rue Léon Frédéricq;

Considérant que les constructions établies le long du quai Marcellis sont visées par l'article 54*bis*, 1^{er}, 4°; qu'il en résulte que ces constructions pourront atteindre une hauteur de 31 mètres, sans tenir compte de la largeur de la voie publique; que l'immeuble projeté respecte ce gabarit;

Considérant que la rue Léon Frédéricq est située dans la vallée, à l'Est et au Sud de la ligne en teinte sépia, délimitant le secteur teinté en jaune sur les prescriptions graphiques du R.C.B.; qu'à cet endroit, l'article 54*bis*, article 1^{er}, 3° précise que les constructions ne pourront dépasser une hauteur maximale égale à la largeur de la voie publique augmentée de deux mètres, le tout avec un maximum de 26 mètres;

Considérant qu'au droit de la parcelle du côté de la rue Léon Frédéricq, la voie publique est prolongée par une placette publique et non par un vis-à-vis bâti; que le règlement communal précise que «l'autorisation d'ériger une nouvelle construction (...) ne sera accordée (par l'autorité) que si la construction future concourt à donner ou à conserver à la voie publique son caractère et sa beauté en tenant compte, le cas échéant, de son importance, de sa situation et des constructions qui le bordent» (article 54*bis*, 1^{er}, 1°); qu'il y a dès lors lieu de tenir compte de la placette publique dans le calcul de la largeur de la voirie; qu'il en résulte que la largeur de la voie publique est nettement supérieure à 26 mètres, maximum fixé par la disposition précitée; qu'il y a dès lors lieu de prendre en compte une hauteur maximale de construction de 26 mètres à cet endroit;

Considérant que la construction projetée n'excède ni les 26 mètres prescrits par l'article 54*bis*, 1^{er}, 3°, du R.C.B., ni même les 22 mètres visés à l'article 55 du R.C.B. (sur base du plan vertical élevé suivant le front de bâtisse);

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet respecte parfaitement le R.C.B. en termes de gabarit".

Il ressort de cette motivation que l'autorité a examiné le gabarit du projet au regard de l'article 54*bis* du R.C.B. et non plus, comme précédemment dans l'acte retiré, par rapport à l'article 55.

La partie requérante ne conteste pas la hauteur de l'immeuble à front du quai Marcellis mais considère que le bâtiment implanté le long de la rue Léon Frédéricq ne respecte pas l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 3°, du R.C.B.

La rue Léon Frédéricq ne figure pas dans les "endroits" limitativement énumérés à l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 4°, précité. Il en découle que la hauteur totale de l'immeuble qui a vocation à être érigé à front de cette rue ne peut excéder la limite fixée par l'article 54*bis*, *sub* article 1^{er}, 3°, soit "la largeur de la rue plus deux mètres", avec un maximum de 26 mètres.

La largeur de cette rue est de 12 mètres maximum. Le service de l'urbanisme, dont l'avis est repris dans l'acte attaqué, indique ainsi que "au droit de la parcelle, la voirie de 12 m est prolongée par une placette publique et non par un vis-à-vis bâti" et les plans joints à la demande prévoient pour cette rue une largeur de 11,60 m, trottoirs inclus. Par conséquent, à ne prendre effectivement en considération que la voirie, le bâtiment situé à front de cette rue ne pourrait, pour satisfaire au prescrit de l'article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, du règlement précité, excéder 14 mètres. Or, la hauteur totale du bâtiment du projet prévu à cet endroit dépasse cette hauteur maximum, puisque l'acte attaqué mentionne qu'elle est d'environ 19 mètres et que les plans la chiffrent à 18,50 mètres.

L'auteur du permis attaqué estime qu'il faut, pour établir la "largeur de la rue", prendre également en compte une "placette publique" située en vis-à-vis de la parcelle litigieuse, qui "prolongerait" selon ses dires la voirie *stricto sensu*.

Cependant, même à considérer que l'"espace François Jacqmin" situé en face de la parcelle est une placette publique, il ne se justifie pas de l'inclure dans la notion de rue visée à l'article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, du R.C.B. dont l'interprétation doit rester restrictive dès lors que cette disposition déroge à l'article 55, précité. Par conséquent, lorsque cet article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, précité, prévoit que la hauteur du bâtiment à construire se calcule en fonction de la largeur de la "rue", il y a lieu d'inclure également les trottoirs mais non la "placette publique" qui la borde.

Au demeurant, l'auteur de l'acte attaqué justifie cette prise en compte de cette "placette" par la considération que la construction en projet "concourt à donner ou à conserver à la voie publique son caractère et sa beauté en tenant compte, le cas échéant, de son importance, de sa situation et des constructions qui la bordent", se référant ainsi à l'article 54bis, sub article 1^{er}, 1°, du R.C.B. Cette dernière disposition, même si elle n'est jamais qu'une formulation particulière du bon aménagement des lieux applicable en toute matière d'urbanisme, n'est cependant d'application comme telle que dans le secteur "teinté en bleu", soit une zone étrangère au cas d'espèce. Cela étant, même dans le secteur qu'elle concerne, cette disposition ne dispense pas l'autorité du respect des limites maximales précises prévues mais prescrit au contraire une condition supplémentaire, en interdisant l'octroi d'un permis pour un projet dont l'esthétique ne s'intégrerait pas suffisamment à la voie publique.

Il résulte de ce qui précède que le projet appelle une dérogation à l'article 54bis, sub article 1^{er}, 3°, du R.C.B. en prévoyant une hauteur de bâtiment supérieure à ce qu'autorise cette prescription, que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle "le projet respecte parfaitement le R.C.B. en termes de gabarit" est

erronée et que l'autorité n'a pas apporté de réponse adéquate au grief formulé à cet égard par la partie requérante durant l'enquête publique.

Le troisième moyen est fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante demande à bénéficier d'une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros. Il y a lieu de la lui accorder.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 28 février 2017 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal de la Région wallonne qui octroie un permis d'urbanisme à la S.A. BELINVEST pour la construction d'un incubateur d'entreprises, "The Faktory", dans un établissement sis quai Marcellis n° 35, à Liège.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 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 quinze juin deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
conseiller d'État
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.