

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 250.480 du 29 avril 2021

A. 231.506/XIII-9051

En cause : 1. **FLERON** Joseph,
 2. **COHEUR** Jean-Pierre,
 3. **TIBAUX** Jean-Paul,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
 boulevard d'Avroy 270
 4000 Liège,

contre :

la ville de Liège,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

Partie requérante en intervention :

1. **l'association sans but lucratif (ASBL)**
FOYER CULTUREL JUIF DE LIEGE,
ayant élu domicile chez
M^{es} Elisabeth KIEHL et
Eric LEMMENS, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,

Parties intervenantes :

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,
3. **WOLF** Guy,
ayant élu domicile chez
M^{es} Elisabeth KIEHL et
Eric LEMMENS, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 22 octobre 2020, Joseph Fleron, Jean-Pierre Coheur et Jean-Paul Tibaux demandent la suspension de l'exécution de la décision du 22 mai 2020 par laquelle le collège communal de Liège délivre à l'association sans but lucratif (ASBL) Foyer culturel juif de Liège un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'infrastructures d'accueil et d'un ensemble de logements sur un bien sis quai Marcellis 12-13 à Liège.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 août 2020, les mêmes requérants demandent l'annulation de la même décision.

Par des requêtes introduites par la voie électronique le 20 novembre 2020, l'ASBL Foyer culturel juif de Liège et Guy Wolf demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Par une requête introduite le 22 septembre 2020, la Région wallonne demande à être reçue en qualité de partie intervenante à l'appui de la requête.

Le dossier administratif et des notes d'observations ont été déposés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 5 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} avril 2021 et le rapport a été notifié aux parties.

Par un courriel du 23 mars 2021, l'affaire a été remise à l'audience du 22 avril 2021.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Eric Lemmens, avocat, comparaissant pour la première et troisième parties requérantes en intervention et M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie requérante en intervention, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue 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 15 décembre 2017, une demande de permis d'urbanisme est introduite par l'ASBL Foyer culturel juif de Liège ayant pour objet la construction d'infrastructures d'accueil pour ce foyer ainsi qu'un ensemble de 18 logements sur un bien sis quai Marcellis 12 et 13 à Liège.

2. Le 23 février 2018, le collège communal de Liège émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

3. Le 30 mars 2018, le fonctionnaire délégué propose de refuser le permis sollicité.

4. Le 6 avril 2018, le collège communal invite la demanderesse de permis à lui faire parvenir des plans modificatifs répondant aux remarques émises dans son avis du 23 février 2018.

5. Le 4 mai 2018, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

6. Le 15 mai 2018, le collège communal estime que les points soulevés lors de son précédent avis n'ont pas suffisamment été pris en compte et émet un avis favorable conditionnel sur le projet modifié.

7. En séance du 6 juillet 2018, il donne un nouvel avis favorable conditionnel et sollicite le dépôt de plans modificatifs répondant à ses remarques.

8. Le 8 août 2018, le fonctionnaire délégué propose de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

9. Le 30 août 2018, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

10. Le 5 octobre 2018, le collège communal informe la demanderesse que ces plans modificatifs ne répondent toujours pas aux remarques émises. Il sollicite dès lors la production de nouveaux plans.

11. Le 6 novembre 2018, le conseil de la demanderesse de permis signale au collège communal que sa cliente ne déposera pas de plans modificatifs.

12. Le 16 novembre 2018, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

13. Le 18 décembre 2018, la demanderesse de permis introduit un recours contre cette décision.

14. Le 18 mars 2019, le Gouvernement wallon refuse d'octroyer le permis sollicité. Ce permis fait l'objet d'un recours en annulation introduit par l'ASBL Foyer culturel juif et par Guy Wolf. Il est enrôlé sous le n° A. 228.156/XIII-8661 et est actuellement pendant.

15. Le 20 décembre 2019, Guy Wolf et l'ASBL Foyer culturel juif de Liège introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Cette demande a pour objet, d'une part, la démolition de deux immeubles ainsi que, d'autre part, la construction des infrastructures d'accueil de ce foyer et de 16 logements sur le même bien, cadastré section C, n° 19B4 et 19V3.

16. Le 7 janvier 2020, la ville de Liège notifie le caractère complet de la demande de permis d'urbanisme.

17. Une enquête publique est organisée du 21 janvier au 5 février 2020. Elle suscite le dépôt d'une trentaine de réclamations.

18. Le 6 mars 2020, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

19. Le 16 avril 2020, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande.

20. Le 22 mai 2020, le collège délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

1. La requête en intervention introduite par la Région wallonne à l'appui de la requête est accueillie dans la mesure où, au cours de l'instruction de la demande de permis, le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable sur le projet.

Afin d'éviter toute confusion, la Région wallonne est dénommée la deuxième partie intervenante.

2. La requête en intervention volontaire introduite par Guy Wolf, bénéficiaire du permis avec l'ASBL Foyer culturel juif de Liège et copropriétaire avec celle-ci du bien situé quai Marcellis 12, est accueillie.

Afin d'éviter toute confusion, Guy Wolf est dénommé la troisième partie intervenante.

3. S'agissant de la requête en intervention introduite par l'ASBL Foyer culturel juif de Liège, il y a lieu de tenir compte des éléments ci-dessous.

3.1. L'article 52 du règlement général de procédure dispose notamment comme suit :

« § 1^{er}. La requête en intervention est introduite dans un délai de trente jours au plus tard après la réception de l'envoi visé à l'article 6, § 4, ou la publication de l'avis visé à l'article 3^{quater}.
En l'absence de notification ou de publication, la chambre saisie de l'affaire peut permettre une intervention ultérieure pour autant qu'elle ne retarde pas la procédure.

[...]

§ 5. Toute demande d'intervention vaut tant pour la procédure au fond que pour d'éventuelles procédures qui lui sont accessoires ».

En cas de présentation infructueuse à domicile des envois enregistrés, il en est laissé un avis. Dans ce cas, les envois enregistrés, à l'exception des plis judiciaires dont le traitement fait l'objet de l'article 46 du Code judiciaire, peuvent être retirés à l'endroit désigné sur l'avis, pendant un délai de quinze jours, non compris le jour de la présentation, et ce, sans préjudice du droit du prestataire de services postaux de proposer d'autres modalités de retrait.

Par ailleurs, lorsque la partie requérante en intervention s'est abstenue d'intervenir au fond dans le délai de trente jours fixé à cette fin après la réception de

la requête en annulation et qu'elle ne fait valoir aucune circonstance qui pourrait justifier cette abstention, la demande d'intervention dans la procédure en référé qui est l'accessoire de la procédure au fond est nécessairement irrecevable.

3.2. En l'espèce, il ressort des pièces versées au dossier que la requête en annulation a été notifiée par le greffe au siège social de l'ASBL Foyer culturel juif de Liège, quai Marcellis 12 à Liège, par un pli recommandé daté du 4 septembre 2020 mais envoyé le 7 septembre 2020. La lettre de notification informe l'association qu'elle dispose d'un délai de trente jours à dater de la réception du pli pour introduire une demande en intervention si elle désire intervenir dans la procédure d'annulation.

Le pli est revenu au greffe du Conseil d'État le 6 octobre 2020, avec, sur l'enveloppe, les mentions « non réclamé » et « avis déposé le 17.09.2020 Retour le 03.10.20 ». L'accusé de réception postal non signé a également été retourné au Conseil d'État.

Le 6 novembre 2020, les conseils de l'association ont informé le greffe qu'une copie de la requête en annulation leur avait été transmise par le conseil des parties requérantes et qu'« il semblerait toutefois qu'elle n'ait jamais été notifiée » à leur mandant, en lui demandant de bien vouloir leur faire part d'une éventuelle date de notification.

Le 20 novembre 2020, l'association a déposé sur la plateforme électronique une requête en intervention dans la procédure en annulation. Elle précise dans sa requête que le recours aurait dû lui être notifié et qu'elle « n'a cependant jamais reçu le pli recommandé expédié ».

3.3. Sur le vu de ces éléments, et en l'absence de force majeure avérée, il y a lieu de conclure que la requête en annulation a bien été notifiée par le greffe à l'adresse du siège social de l'association, qu'un avis a été déposé à cette adresse le jeudi 17 septembre 2020 et que le pli recommandé n'a pas été réceptionné et est revenu au Conseil d'État le 6 octobre 2020.

Partant, le délai de trente jours pour introduire la requête en intervention commençait à courir le lendemain du dépôt de l'avis dans la boîte aux lettres de l'association, à savoir le 18 septembre 2020, et venait à expiration le lundi 19 octobre 2020. La requête en intervention de l'ASBL Foyer culturel juif de Liège, déposée le 20 novembre 2020 sur la plateforme électronique du Conseil d'État est dès lors irrecevable *ratione temporis*.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Recevabilité du recours dans le chef du deuxième requérant

VI.1. Thèses des parties

A. La partie adverse et la troisième partie intervenante

La partie adverse et la troisième partie intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité à l'égard du deuxième requérant.

Elles relèvent qu'il est domicilié avenue de la Laiterie 1 à Liège, soit à environ 3 km du projet, et qu'il n'expose pas en quoi l'acte attaqué est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie. Elles estiment que n'étant pas voisin immédiat du projet, il n'a pas intérêt au recours.

B. Les parties requérantes

Dans leur demande de suspension, les parties requérantes soutiennent qu'elles ont intérêt au recours dans la mesure où elles sont voisines directes du projet, résidant respectivement rue Léon Frédéricq, quai Marcellis 11, et quai Marcellis 14.

VI.2. Examen prima facie

Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : tout d'abord, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime; ensuite, l'annulation de cet acte qui interviendra éventuellement doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours.

En l'espèce, la requête en annulation et la demande de suspension renseignent que Jean-Pierre Coheur est domicilié avenue de la Laiterie 1 et qu'il réside quai Marcellis 11.

Déférant à la demande de l'auditeur rapporteur, le conseil des parties requérantes a produit la copie d'un acte notarié dont il ressort que Jean-Pierre Coheur est propriétaire d'un appartement situé quai Marcellis 11, soit dans l'immeuble qui jouxte le projet litigieux.

Partant, il y a lieu de rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse et par les première et troisième parties intervenantes.

À l'audience, le conseil des parties requérantes précise que Jean-Pierre Coheur ne réside pas quai Marcellis 11.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la directive de décembre 2018 prise par la ville de Liège, de la ligne de conduite de celle-ci ainsi que des principes généraux de droit de légitime confiance, du devoir de minutie et de bonne administration, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, de l'insuffisance des motifs et de la contradiction de ceux-ci.

1. S'agissant de l'activité culturelle projetée, elles soutiennent que la comparaison des plans du projet autorisé et du projet qui a donné lieu au refus de permis du 16 novembre 2018 ne permet pas d'expliquer la différence de la capacité d'accueil de la salle de conférence (120 places au lieu de 150 places prévues dans le précédent projet).

Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué selon laquelle l'autorité n'est en possession d'aucun élément lui permettant de déclarer que l'activité serait source de nuisances excessives est insuffisante et erronée dès lors que, d'une part, par le passé, seul l'immeuble n° 13 était affecté à l'exercice d'activités culturelles (et non pas l'immeuble n° 12), que d'autre part, des activités

pourront être organisées dans la zone de cours et jardins, qu'ensuite l'examen de l'agenda passé du Foyer culturel n'implique pas que le type d'activité sera maintenu dans l'avenir et qu'enfin, l'autorité ne se pose aucune question sur la nature des activités futures de l'ASBL.

À leur estime, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas à cet égard aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique, ni au premier avis du fonctionnaire délégué reproduit dans l'acte attaqué, qui considère notamment que « le centre culturel se dote d'une cour, l'utilisation de celle-ci n'est pas clairement définie mais une exploitation de celle-ci pourrait nuire à la quiétude des résidents de l'îlot ».

2. S'agissant de la mobilité, elles soutiennent que la capacité de la salle de conférence va être augmentée et que le besoin en stationnement « déjà extrêmement criant sur le quai Marcellis » va se trouver amplifié par l'organisation d'activités dans les locaux de l'association.

Elles font valoir que les 17 emplacements de parking prévus sont à peine suffisants pour accueillir les véhicules des occupants de l'immeuble; qu'il n'y a donc pratiquement aucune place de parking prévue pour les personnes susceptibles d'être accueillies dans les événements de la salle de conférence; qu'une partie des occupants de l'immeuble prendront les places vélos et que toutes les personnes ne se rendront pas à vélo aux activités organisées dans la salle de conférence.

Selon elles, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et erronée puisque rien ne permet de considérer que l'activité événementielle ne sera pas régulière, qu'elle sera limitée ou qu'elle n'atteindra son seuil maximal qu'une fois par an, outre que la demande de permis ne comporte pas de précision à cet égard.

3. S'agissant de la sécurité, elles soutiennent que cette problématique n'a pas été abordée au regard de l'augmentation de la capacité de la salle et de la modification de la disposition des locaux.

4. S'agissant de la qualité de vie, elles estiment qu'il est inexact de prétendre que l'impact du projet sur le voisinage dénoncé par les réclamations n'est pas de nature à mettre en péril la qualité de vie des riverains, et qu'en considérant en même temps qu'il y aura une perte d'ensoleillement complète à l'arrière des immeubles de la rue Léon Frédéricq en raison du comblement de la « dent creuse », l'acte attaqué est entaché de contradictions.

Selon elles, l'augmentation de la capacité de la salle de conférence et la possibilité d'utiliser à cette fin la zone de cours et jardins sont susceptibles de mettre en péril la qualité de vie des riverains, ce que l'avis du fonctionnaire délégué avait mis en évidence.

5. S'agissant de l'étude d'ensoleillement figurant dans le dossier de demande de permis, elles soutiennent que si l'auteur de l'acte attaqué considère que ce document permet de se représenter clairement l'impact du projet sur le contexte environnant, il n'examine toutefois que la perte d'ensoleillement et de luminosité subie par les bâtiments sis aux n^{os} 11 et 14 du quai Marcellis et non celle qui sera subie par les jardins des immeubles de la rue Léon Frédéricq.

Elles soutiennent que « l'on peut supposer » que la décision de refus du 16 novembre 2018 qui invoquait déjà l'argument de la dent creuse, a considéré que l'étude d'ensoleillement était insuffisante en ce qui concerne l'impact réel sur les parties arrière des immeubles de la rue Léon Frédéricq. Elles en déduisent une contradiction de motifs, non seulement entre les deux décisions mais également dans l'acte attaqué, lequel confirme avoir besoin d'une étude d'ensoleillement complète mais se limite au motif du comblement de la dent creuse pour admettre une perte quasi complète de luminosité pour les immeubles de la rue Léon Frédéricq.

6. S'agissant de la végétalisation du projet, elles soutiennent que le projet implique une minéralisation importante de la parcelle n° 12 et que l'amélioration de la verdurisation de l'îlot par des toitures végétalisées ne constitue pas un motif permettant de comprendre la raison pour laquelle l'autorité admet celle-ci.

7. S'agissant de la perte d'intimité, elles considèrent que les articles 678 et 679 du Code civil sont violés alors que l'autorité peut éviter une violation de la loi lorsqu'elle est patente. Elles font valoir que l'autorité considère que les terrasses en façade avant permettent des vues latérales mais qu'elle n'explique pas la raison pour laquelle elle autorise cette perte d'intimité et cette violation des dispositions du Code civil, le motif tiré du fait que d'autres immeubles, par le passé, « l'on fait », étant insuffisant selon elles.

Elles estiment que l'autorité ne vise pas la première règle générale de sa directive de 2018 au point 6.2.1, selon laquelle, d'une part, « aucune saillie ne peut mettre en péril l'alignement de fait ou de droit » et, d'autre part, « aucune saillie ne peut être réalisée au détriment des utilisateurs, résidents ou citoyens de manière générale ». Selon elles, l'autorité n'applique son règlement que par rapport au recul latéral (60 cm) visé dans une règle particulière et non pas par rapport à cette règle

générale, alors que les nouveaux balcons vont permettre d'avoir des vues sur les immeubles voisins n^{os} 11 et 14.

Selon elles, l'acte attaqué ne répond pas à l'avis du fonctionnaire délégué qui considère qu'au vu de la proximité des balcons vers les parcelles voisines, le projet n'est pas conforme aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques.

8. S'agissant de la problématique des gaz d'échappement, elles relèvent que l'autorité retient partiellement ce point de réclamation mais elles déplorent que l'acte attaqué ne garantit pas que la déclaration environnementale que son auteur évoque sera introduite, que le système prévu pour filtrer les particules et le bruit pourra être placé et qu'il ne rejettera pas de l'air vicié dans la zone de cours et jardins. Elles en déduisent que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas répondu aux réclamations sur ce point.

9. S'agissant de l'aspect patrimonial du projet, elles soutiennent que l'autorité s'écarte sans motivation suffisante de sa propre directive et de l'avis du fonctionnaire délégué qui précise notamment que « ces anciennes bâtisses forment la richesse du patrimoine liégeois ».

10. S'agissant du gabarit du projet, elles relèvent que la directive de décembre 2018 de la ville de Liège précise que « par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le comblement de la séquence bâtie » à condition notamment que le projet n'engendre pas la démolition d'un ou plusieurs immeubles patrimoniaux (en valeur propre ou participant à une valeur d'ensemble).

Elles soutiennent que l'acte attaqué est entaché d'erreur en ce qu'il signale que « le projet permet le comblement de la séquence bâtie tout en respectant les conditions reprises dans la directive » dès lors que le projet engendre bien la démolition de deux immeubles patrimoniaux, que ce soit en valeur propre ou en valeur d'ensemble.

Elles estiment par ailleurs que l'auteur de l'acte attaqué ne motive pas la raison pour laquelle il autorise un projet qui comporte un étage supplémentaire par rapport aux deux buildings mitoyens et qui augmente la hauteur du bâti sur le quai par rapport à ceux-ci.

11. S'agissant de l'urbanisation induite par le projet, elles relèvent que l'acte attaqué justifie l'admissibilité des nuisances occasionnées par la politique de logement de la ville qui vise à augmenter le nombre de logements pour répondre à des enjeux territoriaux plus vastes que l'examen du projet particulier soumis. À leur estime, ce motif déterminant ne peut être retenu pour autoriser n'importe quel projet à n'importe quel endroit, uniquement pour permettre d'atteindre l'objectif de 15.000 logements supplémentaires sur le territoire en 2035, à défaut de quoi tous les motifs de bon aménagement du territoire pourraient être écartés.

B. La partie adverse

1. Au sujet des nuisances générées par la salle de conférence, la partie adverse répond que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles l'autorité considère que la capacité de cette salle n'est pas augmentée par rapport à la situation actuelle; que l'acte attaqué se fonde sur des éléments objectifs de la demande (dimension des espaces culturels existants comparables à ceux relocalisés dans le projet) et sur les intentions du demandeur de permis (ne pas augmenter la fréquentation des lieux) pour justifier son appréciation; que le fait que, précédemment, l'activité culturelle n'était présente qu'au numéro 13 et pas au numéro 12 est sans incidence puisqu'au total, l'activité culturelle occupera un espace comparable.

Selon elle, l'existence de la cour et son usage potentiel sont pris en considération par l'acte attaqué qui énonce les raisons pour lesquelles ils ne constituent pas un obstacle à la délivrance du permis, à savoir le fait que l'espace est restreint et situé de manière latérale à l'immeuble, laissant l'espace de jardin du fond de la parcelle interdit d'accès aux visiteurs.

Elle estime que les parties requérantes font un procès d'intention à la titulaire du permis lorsqu'elles prétendent qu'elle envisagerait de modifier fondamentalement son usage des lieux.

2. Au sujet des besoins en termes de parking, elle répond que la motivation de l'acte attaqué justifie le caractère suffisant des espaces de stationnement. Elle relève que, par rapport à la directive de la ville, l'acte attaqué précise clairement « que le déficit théorique de 3 places paraît admissible, d'autant plus que l'activité événementielle n'est pas régulière, mais limitée, et que la capacité d'accueil n'atteint son seuil maximal qu'une fois par an; que le parking ne doit pas être dimensionné sur base d'une situation d'exception ».

3. Au sujet de la sécurité des lieux, elle répond que rien dans le dossier ne laisse présager une augmentation de la capacité de la salle de conférence; que la demande de permis atteste d'une prise en compte particulière des enjeux de sécurité et que l'acte attaqué a bien pris en considération ceux-ci.

4. Au sujet de l'incidence sur la qualité de vie des riverains, elle répond que le seul fait que le projet créera un ombrage limité sur certaines propriétés de la rue Léon Frédéricq ne démontre pas que le projet est de nature à mettre en péril la qualité de vie des riverains; que l'acte attaqué exprime clairement les raisons pour lesquelles cet ombrage est admissible et qu'il répond aussi aux critiques du fonctionnaire délégué; qu'il justifie clairement les raisons pour lesquelles il estime que le projet n'est pas maximaliste et peut être autorisé (fonction spécifique du rez-de-chaussée et enjeu du développement urbain).

5. Au sujet de la perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines, elle estime que l'acte attaqué prend bien en considération l'impact du projet sur l'ensoleillement des habitations de la rue Léon Frédéricq et que le motif du « comblement de la dent creuse » est bien un motif pertinent. À son estime, est sans incidence le fait que, dans le cadre de l'examen de la première demande de permis, l'autorité avait souligné l'insuffisance de l'étude d'ensoleillement dès lors que cette étude a été complétée depuis lors.

6. Au sujet de la diminution de la surface des zones végétalisées, elle répond que l'acte attaqué justifie les raisons pour lesquelles son auteur admet que la zone verte existante soit réduite. Selon elle, l'intérêt de la végétalisation des toitures est clairement exposé dans l'acte attaqué, lequel explique en quoi celles-ci peuvent participer à la requalification positive de la zone.

7. Au sujet de la perte d'intimité, elle répond que l'acte attaqué est assorti de la condition de « respecter les distances latérales des saillies des balcons : pour un débord de 1,20 m le balcon doit être implanté à 1,20 m de la limite séparative » et que, tenant compte de cette condition, les parties requérantes ne démontrent pas en quoi les articles 678 et 679 du Code civil ne seraient pas respectés. En outre, elle soutient qu'elles n'expliquent pas en quoi les saillies autorisées ne seraient pas conformes à l'article VI.2.1. de la directive de la ville.

8. Au sujet de l'évacuation des gaz d'échappement du parking souterrain à l'intérieur de l'îlot, elle soutient que l'aspect environnemental de l'exploitation de ce parking relève d'une autre police administrative que celle de l'urbanisme et que le législateur a fait le choix de ne pas intégrer les autorisations urbanistiques et les

déclarations environnementales de classe 3 au sein d'une seule procédure administrative, ces deux aspects d'un même projet devant être traités distinctement.

Elle en déduit que c'est à bon droit que l'autorité a renvoyé, pour l'exploitation du parking souterrain, à la déclaration environnementale à effectuer par le titulaire du permis et qu'elle était incompétente pour régir cette exploitation.

9. Au sujet de l'incidence du projet sur le patrimoine, elle estime que la motivation de l'acte attaqué répond adéquatement aux interpellations du fonctionnaire délégué relatives à une soi-disant valeur patrimoniale des bâtiments à démolir. En outre, comme le rappelle l'acte attaqué, ces immeubles ne font l'objet d'aucune protection patrimoniale, tandis qu'une partie de l'immeuble n° 12 est insalubre.

10. Au sujet du gabarit de la construction, elle répond que l'acte attaqué justifie l'admissibilité de la hauteur de la construction et expose les raisons pour lesquelles le projet peut bénéficier de l'exception du comblement. Quant au rapport du gabarit du projet avec les immeubles voisins, l'acte attaqué est, selon elle, très clair et démontre que ces gabarits sont similaires.

11. Au sujet de la justification du projet, elle fait valoir que la volonté de la ville de voir construire 15.000 nouveaux logements sur son territoire d'ici 2035 constitue une réponse à l'avis du fonctionnaire délégué qui dénonce un projet maximaliste. Selon elle, on ne peut pas, d'une part, prôner la reconstruction de la ville sur la ville et la densification des centres urbains et, d'autre part, s'opposer à un projet qui ne fait qu'aligner l'urbanisation d'une dent creuse sur celle des parcelles qui l'entourent.

Elle estime qu'en réalité, les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité compétente.

C. La deuxième partie intervenante

La deuxième partie intervenante considère que l'acte attaqué est motivé de manière inadéquate, insuffisante ou encore de manière contradictoire, en particulier par rapport à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Quant à l'activité culturelle et à la sécurité, elle se réfère au contenu de la demande de suspension.

Quant à la mobilité, elle soutient qu'aucun examen sérieux relatif aux places de parking n'a été fait par l'auteur de l'acte attaqué dès lors que le projet ne prévoit que 17 emplacements de stationnement, ce qui est à peine suffisant pour accueillir les véhicules des occupants de l'immeuble.

Quant à la qualité de vie, elle considère qu'alors que le fonctionnaire délégué soulignait dans son avis défavorable la maximalisation au détriment de la qualité de vie du quartier et de la cohérence urbanistique, aucun argument n'est avancé par l'auteur de l'acte attaqué sur ce point.

Quant à l'étude d'ensoleillement, elle soutient que seule la perte de luminosité pour les immeubles 11 et 14 du quai Marcellis est examinée, à l'inverse de la situation de l'arrière des immeubles de la rue Léon Frédéricq.

Quant à la diminution de la zone verte, elle fait valoir que le fonctionnaire délégué relevait dans son avis défavorable que la partie arrière de la parcelle sise au n° 12 est occupée par une vaste zone de jardins qui sera presque entièrement minéralisée et que cette situation conduira inévitablement à enclaver la cour intérieure projetée. Elle considère que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas de manière adéquate à cet argument en prétendant compenser cette perte par des toitures végétales.

Quant à la perte d'intimité, la proximité des balcons vers les parcelles voisines induit inévitablement, selon elle, une perte d'intimité des appartements situés de part et d'autre de la parcelle et n'est pas conforme aux dispositions du Code civil, en ce qui concerne les vues droites et obliques. Elle est d'avis que l'acte attaqué ne répond pas à cette critique.

Quant à l'évacuation des gaz d'échappement en intérieur d'îlot, elle estime que la réponse apportée par l'acte attaqué est insuffisante dès lors que son auteur se limite à prévoir l'imposition d'une déclaration environnementale sans examiner, au stade de la délivrance du permis d'urbanisme, les nuisances engendrées, alors que cette problématique faisait l'objet d'une réclamation déposée lors de l'enquête publique.

Quant à l'aspect patrimonial du projet, elle estime que la qualité des immeubles présents sur le site n'a pas été examinée de manière suffisante et adéquate en réponse à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Quant à l'urbanisation de la parcelle, elle soutient que le fonctionnaire délégué avait dénoncé la maximalisation de logements à cet endroit au détriment de la qualité de vie et du paysage.

D. La troisième partie intervenante

La troisième partie intervenante considère qu'à défaut de préciser en quoi les principes généraux de bonne administration et le devoir de minutie auraient été violés, le moyen est partiellement irrecevable.

1. Quant aux activités qu'elle entend organiser, elles soutient que les requérants lui font un procès d'intention; que les futures activités ne différeront pas des activités actuelles; qu'il est erroné de soutenir que l'autorité ne se serait posé aucune question sur celles-ci; que les craintes exprimées concernant la zone de cours et jardins – qui permettrait d'augmenter les capacités d'affluence – sont dépourvues de tout fondement et qu'elle n'entend pas modifier les activités qui sont menées dans les lieux depuis 63 ans.

2. Quant à la mobilité, elle rappelle que l'activité envisagée est préexistante. Elle soutient qu'aucune augmentation de capacité n'est prévue et que l'essentiel des activités se déroule en soirée, soit à un moment où le stationnement est bien plus facile qu'en journée.

3. Quant à la sécurité, elle considère que les craintes des requérants ne reposent sur aucun élément et que les locaux ont été conçus selon une disposition différente de la situation actuelle précisément afin d'intégrer les considérations liées à la sécurité (installation d'un sas à deux entrées qui ne peuvent s'ouvrir simultanément, salle de garde avec caméra et détecteur).

4. Quant à la qualité de vie des riverains, elle soutient qu'il n'y a pas d'augmentation de la capacité de la salle de réunion. À son estime, le Foyer culturel se développe actuellement sur toute la surface de l'immeuble existant, à savoir sur 679 m², et la surface nette du projet est réduite à 395 m²; la future salle de conférence aura une surface totale de 225 m² et peut être divisée en quatre zones de manière à pouvoir bénéficier d'espaces de plus petites dimensions.

5. Quant à l'étude d'ensoleillement, elle soutient que ce document met en relation de manière très concrète les différences observées entre la situation existante et la situation projetée pour les façades arrière de la rue Léon Frédéricq et que l'impact du projet sur l'ensoleillement des immeubles de cette rue ne concerne

que deux maisons, très partiellement, à hauteur de deux heures par jour et durant trois mois de l'année.

6. Quant à la diminution de la surface de la zone végétalisée, elle estime que l'objectif de l'implantation du rez-de-chaussée est de limiter son emprise par une occupation proche de l'occupation actuelle, tout en assurant une qualité constructive et des espaces extérieurs.

7. Quant à la perte d'intimité, elle considère que les articles 678 et 679 du Code civil sont respectés et que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à exposer les motifs de ses motifs.

8. Quant à l'évacuation des gaz d'échappement, elle répond que la ventilation prévue pour le parking est naturelle (aux deux extrémités) et non mécanique.

9. Quant à la valeur patrimoniale des immeubles à détruire, elle soutient que le fait que les requérants ne partagent pas la conception du bon aménagement des lieux de l'autorité ne constitue pas une critique de légalité.

10. Quant au gabarit de l'immeuble projeté, elle considère que les requérants ne démontrent pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité.

11. Quant à l'urbanisation de la parcelle, elle soutient également que les requérants ne démontrent pas d'erreur manifeste d'appréciation, l'autorité ayant, à leur estime, procédé à un examen précis de la demande de permis et ne s'étant pas contentée d'« autoriser n'importe quel projet à n'importe quel endroit, uniquement pour atteindre l'objectif de 15.000 logements supplémentaires sur le territoire en 2035 ».

VII.2. Examen prima facie

La loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose à l'autorité d'indiquer, dans l'*instrumentum* de l'acte administratif individuel, les considérations de fait et de droit qui le fondent afin de permettre à son destinataire de comprendre, à la lecture de cet acte, les raisons juridiques et factuelles qui ont conduit l'autorité à se prononcer dans ce sens, et d'apprécier l'opportunité d'introduire un recours à son encontre. Pour être adéquate, cette motivation doit reposer sur des éléments qui, au regard du dossier

administratif, s'avèrent exacts, c'est-à-dire conformes à la réalité, pertinents pour la solution retenue et légalement admissibles.

L'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, une autorisation ne peut être considérée comme adéquatement motivée que si elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

A. Quant aux activités projetées et aux nuisances qu'elles génèrent

1. Le critère relatif à la capacité d'accueil d'une salle qu'énonce l'arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées aux rubriques 92.32.01 et 92.32.02 ne tient pas au nombre de personnes effectivement admises mais à la « capacité d'accueil » qui renvoie ici, selon le sens usuel des termes, à la propriété d'une salle de contenir un certain nombre de personnes. Dans certains cas, la capacité est fortement objective, s'agissant par exemple de salles de cinéma comprenant des sièges fixes. À défaut de critère objectif, la capacité dépend d'abord et surtout du projet de l'exploitant et revêt dès lors un caractère subjectif, mais elle ne peut être sous-évaluée. L'exploitant s'expose à des sanctions prévues par le décret en cas de dépassement de la capacité autorisée. Pour apprécier les nuisances de l'exploitation, l'administration ne peut se fonder sur un nombre de personnes supérieur à la capacité proposée par l'exploitant, dans la mesure où aucun élément ne donne à penser que celle-ci a été sous-évaluée. Elle peut limiter la capacité proposée par l'exploitant en tenant compte des nuisances générées par celle-ci.

2. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...];

2 - Projet/Architecture :

[...];

La capacité de la salle de conférence peut être augmentée jusqu'au double au vu de la surface qu'elle présente

[...];

Considérant que le projet, qui ne comprend aucune activité culturelle mais une activité culturelle préexistante à cet endroit, inclut l'aménagement d'une salle de conférence pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes; que les éléments qui composent la demande confirment que l'activité existante dans l'immeuble actuel a des proportions similaires; qu'aucun élément en notre possession ne permet de déclarer cette activité source de nuisances excessives; que l'agenda passé du foyer culturel est joint à la demande et témoigne en moyenne de l'organisation de sept événements annuels pour une affluence variant de +/- 40 à +/- 90 personnes, voire exceptionnellement en occupation complète (120 personnes);

Considérant que la configuration de l'espace extérieur prévue dans la demande permet un usage plus aisé que celui du jardin actuel; que seule une utilisation ponctuelle de l'espace latéral est prévue, le jardin du fond restant contemplatif; que la zone de cours devra être utilisée en bon père de famille;

[...];

Considérant que la superficie de la zone de cours et jardins en pleine terre est, certes, réduite par rapport à la situation existante; que néanmoins, l'usage de toitures végétales extensives permet de compenser cette réduction et d'améliorer l'aspect visuel de la zone par rapport à la situation existante; qu'en effet, aujourd'hui, la zone de cours et jardins représente une superficie d'environ 460 m² dont seuls 180 m² sont libres de construction; que le projet prévoit dans cette zone, une cour d'environ 75 m², un jardin d'environ 80 m², ainsi que 280 m² de toitures végétalisées; que la configuration de la zone de la cour peut être qualifiée de qualitative et sans impact sur le voisinage; que considérant la fonction spécifique du rez-de-chaussée, l'augmentation des emprises bâties est justifiée et paraît admissible ».

3. Quant à la superficie et la capacité des locaux existants, il ressort du plan de la situation existante déposé à l'appui de la demande de permis que l'immeuble dans lequel se trouve le Foyer culturel comporte actuellement :

- au niveau -1 : des sanitaires, des vestiaires, une cuisine, une chaufferie et un local « réserves »;
- au rez-de-chaussée : une salle de conférence (avec une scène et un espace bar) d'une superficie totale d'environ 144 m² (environ 108 m² sans la scène et l'espace bar);
- au 1^{er} étage : deux salles de réception d'une superficie totale d'environ 77 m² (43 m² + 34 m²), une « salle de cours » d'environ 20 m², des bureaux, des sanitaires et une réserve.

Le plan ne renseigne pas la destination des locaux des deuxième et troisième étages de l'immeuble de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer s'ils sont occupés par le Foyer culturel, ni dans l'affirmative, l'activité qui y serait, le cas échéant, exercée. À l'audience, il est apparu que certaines activités se déroulent ou se déroulaient régulièrement en petits groupes dans ces locaux mais la demande de permis contient peu de renseignements à cet égard. Par ailleurs, la demande de permis ne détermine pas la capacité d'accueil objective de la salle de conférence

existante. Le plan 0.2 n'indique pas le nombre de sièges qui sont ou qui peuvent être installés dans celle-ci. Le dossier de la demande ne fournit aucun renseignement au sujet de la capacité des autres locaux du Foyer et notamment des salles situées à l'étage. La « liste d'activités du Foyer culturel juif » déposée à l'appui de la demande de permis, qui énumère une série d'activités organisées par l'association entre 2002 et 2017 et qui renseigne le nombre approximatif de personnes qui ont assisté à celles-ci, ne permet pas davantage de déterminer la capacité d'accueil de la salle de conférence existante, ni celle des autres locaux du Foyer. En effet, ce document ne précise pas si ces événements ont bien été organisés dans cette salle ou dans les autres locaux du Foyer. Par ailleurs, s'il ressort de ce document qu'environ 40 à 90 personnes ont assisté à ces événements et qu'une activité a réuni exceptionnellement environ 120 personnes, il n'est pas établi que cette salle permettait d'accueillir objectivement autant de personnes. Enfin, aucune déclaration de classe 3 n'est déposée au dossier pour les activités exercées jusqu'à présent dans l'immeuble n° 12 du quai Marcellis.

4. Le plan de la situation projetée renseigne que le bâtiment projeté comporte :

- au niveau -1 : un parking de 17 emplacements pour voitures et un parking de 18 emplacements pour vélos;
- au rez-de-chaussée : une salle de conférence d'environ 230 m² avec un espace bar, une cuisine, des loges et une régie, des sanitaires, des vestiaires, un « cockpit ».

La demande de permis ne renseigne pas de manière suffisamment précise quelle sera la capacité d'accueil subjective de la salle en projet, soit le nombre maximal de personnes que le Foyer culturel entend accueillir dans la salle. Si le plan de la situation projetée figure 120 « places assises », ce document ne permet toutefois pas, à lui seul et en l'absence d'autres éléments d'information à cet égard, d'établir que la capacité subjective d'accueil de la salle serait limitée à 120 personnes.

5. S'il ressort de la comparaison des plans de la situation existante et de la situation projetée que la superficie au sol des espaces situés au rez et au 1^{er} étage est approximativement la même en situation existante (rez + 1^{er} étage) et en situation projetée (rez), il convient de constater toutefois que la superficie – et partant, la capacité d'accueil – de la salle de conférence en projet est objectivement plus importante que celle de la salle de conférence existante. Il convient par ailleurs d'observer que les 120 sièges figurés sur le plan 0.4 de la situation projetée sont tous regroupés dans une partie seulement de cette salle. Ils occupent environ la moitié de celle-ci, de sorte qu'à tout le moins, la capacité d'accueil objective de la salle de

conférence en projet semble sous-évaluée. À l'audience, le bénéficiaire du permis indique que, seule, la partie de la salle bénéficiant de la lumière naturelle (en provenance de la cour et du jardin) est exploitable, de sorte que la capacité de la salle n'aurait pas été sous-évaluée. Toutefois, cette explication – à la supposer avérée – ne figure ni dans les documents joints à la demande de permis ni dans l'acte attaqué. En outre, le dossier de la demande de permis ne permet pas de déterminer si les 120 sièges de la salle de conférence seront fixes ou amovibles.

6. Si l'on s'en tient à l'agenda passé du Foyer culturel, l'association organise des réceptions. La « salle de conférence » sera par conséquent également utilisée comme salle de réception. Or, la capacité de la salle en projet, d'une superficie d'environ 230 m², est nettement supérieure à celle des deux salles de réception existantes qui totalisent environ 77 m².

7. La capacité d'accueil d'une salle est variable selon son usage et la demande de permis ne fournit aucune précision quant au nombre maximal de personnes qui seront accueillies à l'occasion des diverses activités ou manifestations qui seront organisées dans celle-ci.

Si la partie adverse estime dans ses écrits de procédure que la crainte « d'une utilisation plus intensive » de la salle de conférence ne repose sur aucun élément objectif, les lacunes des informations contenues dans le dossier quant aux activités projetées n'ont pu permettre à l'autorité de statuer en pleine connaissance de cause à cet égard. En d'autres termes, s'il ne peut être fait de procès d'intentions au bénéficiaire du permis quant à l'exploitation future du foyer, les réclamants sont en droit de trouver dans l'acte attaqué et dans la demande de permis des éléments suffisamment précis et objectifs de nature à éviter toute sous-évaluation de la capacité d'accueil de la salle, leur permettant d'avoir leurs apaisements sur certaines nuisances plausibles qu'ils redoutent.

8. Dans ses écrits de procédure, la troisième partie intervenante précise que la future salle de conférence – dont elles évaluent la surface totale à 225 m² – peut être divisée en 4 zones de manière à pouvoir bénéficier d'espaces de plus petites dimensions (47 m² à 65 m²) « à l'instar de l'utilisation des locaux existants ». Elle ne précise toutefois pas quels sont les petits « locaux existants » auxquels elle se réfère, ni n'expose à quelles fins et à quel(s) moment(s) de la journée ils sont actuellement « utilisés ».

9. En conclusion, le dossier de la demande de permis comporte de nombreuses imprécisions, d'une part, au sujet des activités passées et projetées du Foyer culturel et, d'autre part, au sujet de la capacité des salles actuelles et en projet,

de sorte que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu déterminer régulièrement la capacité d'accueil – objective ou subjective – de la nouvelle structure, ni, partant, évaluer correctement les nuisances générées par les activités qui s'y dérouleront. Il s'ensuit que la réponse apportée à cet égard par l'autorité à la réclamation déposée au cours de l'enquête publique n'est pas adéquate, d'autant que l'autorité n'a édicté aucune capacité d'accueil maximale.

Dans cette mesure, le grief est sérieux.

B. Quant à la mobilité

10. Le collège communal de Liège a adopté plusieurs directives thématiques relatives aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'urbanisme, permis groupé, certificat d'urbanisme n° 2, etc.). Un document intitulé « Les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme » (les directives) daté de décembre 2018 compile les différents textes. Il comporte neuf chapitres.

Le chapitre III intitulé « Stationnement des véhicules » dispose notamment ce qui suit :

« III.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- tout projet d'urbanisme doit pouvoir être autonome en termes de stationnement pour voitures et, donc, présenter un nombre suffisant d'emplacements sur la ou les parcelle(s) privée(s) concernée(s) par le projet, en dehors de l'espace public et de la voirie;
- les besoins en stationnement doivent considérer l'objectif d'organiser une mobilité plus durable et une utilisation accrue des modes alternatifs à la voiture et/ou un usage partagé des véhicules.

III.2. Champs d'application

La présente directive s'applique à tout projet qui accroît les besoins en stationnement, par exemple par le biais soit :

- d'une augmentation du nombre de logements;
- d'une augmentation de la superficie commerciale, de bureaux, d'équipement public;
- d'une modification de la destination d'un bien (exemple : atelier converti en lofts).

Par exception, la présente directive ne s'applique pas aux cas suivants :

- aux projets de transformation en logements ou aux divisions d'immeubles visant, au final, un programme inférieur à 4 logements;
- aux commerces présentant moins de 150 m² de surface commerciale nette;

- aux projets localisés dans des espaces piétonniers ou dans des rues et ruelles piétonnes.

III.3. Règles

Le caractère admissible des emplacements de stationnement de véhicules ainsi que leur nombre se fonde notamment sur les principes suivants :

III.3.1. Le nombre d'emplacements :

Le nombre d'emplacements à créer sur la ou les parcelle(s) concernée(s) par le projet dépend :

- de sa localisation : trois profils d'accessibilité ont ainsi été définis (A, B et C) et sont représentés sur la carte jointe. Ils tiennent compte de la desserte en transports publics et des effets de "pôles" (présence de services et commerces, densité plus forte...) où les modes doux peuvent être privilégiés;
- de la destination de l'immeuble (les besoins et la génération de trafic sont différents en fonction des affectations).

Le nombre de stationnement doit respecter les valeurs reprises dans le tableau :

Localisation du projet (voir carte ci-jointe)	Zone A (accessibilité très forte)	Zone B (accessibilité forte)	Zone C (autres secteurs)
Logements (par unité de logement individuel ou collectif)	0,5 → 1	1 → 1,5	1,5 → 2
Logements pour étudiants (par kot)	0,1 → 0,2	0,2 → 0,4	0,25 → 0,5
Hôtel / résidences pour personnes âgées (par chambre)	0,2 → 0,4	0,25 → 0,5	0,5 → 0,8
Bureaux (par tranche de 100 m ² de surface brute)	≤ 0,8	0,8 → 1,5	1,5 → 2
Commerces (par tranche de 100 m ² de surface commerciale nette)	1 → 4	4 → 7	5 → 10

III.3.2. Nouveaux immeubles :

Pour tous les nouveaux immeubles de logements multiples ou de bureaux, le stationnement sera privilégié en souterrain.

III.4. Régime d'exceptions

III.4.1. Écart admissible :

[...]

III.4.2. Projet mixte :

Il est possible de s'écarter de la règle n° 1 en cas de projet mixte (plusieurs destinations) et de mutualisation du stationnement.

L'offre en stationnement proposée par le projet peut ainsi être réduite pour autant qu'il soit démontré la manière dont la mutualisation s'organise.

III. 5. Définitions

Ces expressions se comprennent de la manière suivante :

- . mutualisation des parkings : principe d'un usage en alternance horaire d'un même emplacement de stationnement pour voiture ».

Le chapitre IV intitulé « Stationnement pour vélos » comprend en son point « IV.2 Règles » un tableau déterminant les objectifs à atteindre par type d'affectations. L'objectif à atteindre pour les logements collectifs neufs est d'un emplacement par logement de type « studio, 1 et 2 CH » et de deux emplacements par logement de type « 3 CH et plus »; le tableau renseigne pour les visiteurs de ces logements un emplacement pour cinq logements; il prévoit en un point « Autres : bibliothèque, installation sportive, salle de spectacles, école, ... » que l'objectif est à déterminer en fonction des projets mais qu'il est de 10 % de part modale vélo minimum.

11. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

3. - Mobilité

Le problème de mobilité en raison de la capacité augmentée de la salle et l'absence de parking liée à l'activité

Considérant que la salle de conférence est prévue pour une audience maximale de 120 personnes; que le projet s'implante en centre-ville; que cette activité existe déjà actuellement à cet endroit; que les superficies dédiées au foyer culturel ne sont pas modifiées de manière significative; qu'au lieu d'être réparties comme aujourd'hui sur plusieurs niveaux, les fonctions sont concentrées au rez-de-chaussée; que le projet prévoit 17 emplacements de parking mais également deux zones permettant d'accueillir +/- 27 vélos;

Considérant que notre directive vise un besoin en stationnement pour voitures de minimum 0,5 emplacements par logement tandis qu'il n'existe aucune précision pour les activités type culturelles; qu'il est d'usage d'estimer le besoin à 1 véhicule pour 10 personnes assises; que dès lors les besoins en stationnement seraient d'environ 20 places; que le déficit théorique de 3 places paraît admissible, d'autant plus que l'activité événementielle n'est pas régulière, mais limitée, et que la capacité d'accueil n'atteint son seuil maximal qu'une fois par an; que le parking ne doit pas être dimensionné sur base d'une situation d'exception; que par ailleurs, du rangement pour vélos est prévu avec une capacité importante; que de plus, le quartier est bien desservi en transports en commun et à proximité du centre-ville; que les emplacements de parking pour voitures et vélos peuvent être mutualisés;

[...];

Considérant que notre directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme du 12 octobre 2018 vise le stationnement des véhicules; qu'au vu du programme

proposé et de la situation du bien, le projet nécessite l'aménagement de 20 emplacements de parcage; que le projet présente un sous-sol dédié principalement au parcage; que 17 emplacements pour véhicules sont accessibles depuis la rue via une rampe d'accès de +/- 16 m de longueur;

Considérant notre directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme du 4 mai 2018 visant le stationnement des vélos; que le projet, de par son programme, nécessite l'aménagement de 45 emplacements pour vélos couverts, sécurisés et à accès limité dont 18 [emplacements] pour les logements, 12 pour le foyer culturel et 15 supplémentaires pour compenser le déficit des 3 places de stationnement; que le projet présente l'aménagement de 16 caves individuelles permettant de ranger chacune un vélo pour les logements et de deux zones spécifiques au parcage pour vélos : une première composée de 9 emplacements situés dans le hall d'entrée du rez-de-chaussée (côté du foyer culturel) et une seconde composée de 18 emplacements située au sous-sol et accessible depuis la rampe d'accès; que cette organisation permet de ranger 43 vélos dont 18 places sont mutualisables entre les logements et le foyer culturel; que tous les rangements sont couverts et sécurisés; que la création de deux rangements supplémentaires afin de se conformer à notre directive est réalisable le long du mur entre la place de parking n° 1 et le local poubelles ».

L'acte attaqué est par ailleurs assorti de la condition d'« intégrer minimum 2 rangements vélos le long du mur entre la place de parking n° 1 et le local poubelles ».

L'auteur de l'acte attaqué part du postulat que le projet ne modifiera pas la situation existante en ce qui concerne le nombre et le type d'activités organisées dans les lieux (7 manifestations par an), la superficie des locaux, la capacité de la salle de conférence (120 personnes maximum), et la fréquentation du centre (40 à 90 personnes par événement, et 120 personnes à titre exceptionnel). Il estime qu'en l'absence, dans le dossier, d'éléments permettant de déclarer que l'activité existante serait source de nuisances excessives, les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique, en ce qu'elles dénoncent l'impact du projet en termes de mobilité et de stationnement notamment, ne peuvent pas être retenues, la situation étant selon lui inchangée.

12. Toutefois, comme déjà relevé, la capacité objective de la salle de conférence semble sensiblement supérieure à 120 personnes, les demandeurs de permis ne déterminent pas clairement la capacité subjective de la salle, tandis que le dossier ne permet pas d'établir que la fréquentation de la salle ne dépassera pas 120 personnes, ni que l'occupation de la salle par ce nombre maximum sera exceptionnelle.

Partant, les parties requérantes peuvent être suivies lorsqu'elles soutiennent que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante puisque rien ne permet de considérer que l'activité événementielle ne sera pas régulière, qu'elle sera limitée ou qu'elle n'atteindra son seuil maximal qu'exceptionnellement.

13. Pour le surplus, il convient d'observer que la demande de permis renseigne que le projet vise à construire un immeuble de 16 appartements répartis sur neuf étages et dont le rez-de-chaussée sera occupé par le Foyer culturel juif de Liège qui y organisera ses activités.

Le dossier de la demande de permis ne fournit que très peu d'informations au sujet de la capacité de stationnement existante et de la mobilité sur le quai Marcellis et aux abords de celui-ci, que ce soit pendant ou en-dehors de la fréquentation des locaux du foyer culturel.

Concernant la situation projetée, la demande de permis précise au point « 2.3. Logements traversants et hautement qualitatifs » qu'« en termes de mobilité, le projet prévoit au moins 17 emplacements de parking en sous-sol dont 16 à destination des logements (1 emplacement/logement); un parking à vélos à raison d'un vélo/logement 2 chambre et 2 vélos/logements 3 chambres est prévu au sous-sol ».

Le point 2.4., intitulé « Impact positif sur l'occupation de voirie », renseigne ce qui suit :

« Du fait de la présence frontale de la façade du Foyer Juif sur la totalité de la longueur de la parcelle, plusieurs places de parking sont actuellement immobilisées sur le quai Marcellis par des mesures de dissuasion pour faire face aux tentatives d'agression ou d'attentat. Ces dispositifs ont pour but d'empêcher un véhicule de renverser les occupants et les invités du Foyer et d'empêcher un véhicule d'exploser contre la façade du bâtiment, ce qui causerait l'effondrement éventuel du bâtiment.
En concertation avec les services de sécurité, l'évolution du projet propose de limiter la façade vulnérable à la stricte entrée vers la cour.
Les bacs de plantation et les plots peuvent être remplacés par des bollards (norme K4) réimplanté dans une zone plus restreinte libérant de ce fait plusieurs places de parking en voirie ».

Il ressort du plan 0.4 déposé à l'appui de la demande de permis que 3 places de parking pourraient ainsi être libérées en voirie. À défaut de plus amples précisions à cet égard, elles pourront être occupées par n'importe quel utilisateur de la voie publique. Ce plan renseigne également que le projet prévoit au sous-sol de l'immeuble, pour les occupants des logements, un parking automobile de 16 emplacements pour voitures (le 17^{ème} est un emplacement PMR) et des rangements pour 18 vélos. Le projet ne prévoit en revanche pas d'emplacement de parking pour le Foyer culturel. Il ne réserve par ailleurs pas de rangement vélos à l'usage exclusif des personnes qui fréquentent celui-ci. Le rangement de 9 vélos prévu au rez-de-chaussée du bâtiment est en effet mis à disposition des occupants des logements, de leurs visiteurs, et des personnes qui fréquent le Foyer culturel.

14. L'auteur de l'acte attaqué considère que les besoins en stationnement du projet sont « d'environ » 20 places : 8 emplacements pour les logements et 12 emplacements pour le centre culturel. Il relève que sa directive vise en effet un besoin en stationnement pour voiture de minimum 0,5 emplacement par logement. La motivation de l'acte attaqué ne permet toutefois pas de comprendre la raison pour laquelle, alors que la directive prévoit pour la zone dans laquelle se situe l'immeuble (la zone A) « 0,5 à 1 » emplacement par logement, l'autorité estime, contrairement à l'auteur du projet, que « 0,5 » emplacement par appartement (soit 1 emplacement pour deux logements) serait suffisant en l'espèce, s'agissant de logements spacieux de 2/3 chambres et d'emplacements qui, selon l'autorité, ne sont pas réservés à l'usage exclusif des occupants des logements (mutualisation du parking).

D'autre part, si l'autorité précise que sa directive d'analyse ne prévoit rien pour les activités « types culturelles » mais qu'« il est d'usage » d'estimer le besoin à 1 véhicule pour 10 personnes « assises » (soit en l'espèce 12 emplacements), il a été exposé ci-avant que la demande de permis ne permet pas de déterminer la capacité d'accueil subjective de la future salle, la capacité d'accueil objective paraissant quant à elle supérieure à 120 personnes.

15. Si l'auteur de l'acte attaqué considère que les emplacements de stationnement pour voitures et les rangements vélos situés dans le parking en sous-sol « peuvent être mutualisés », le projet ne prévoit toutefois pas pareille mutualisation et l'acte attaqué n'est pas assorti de la condition de mutualiser ceux-ci. Du reste, pareille mutualisation semble aller à l'encontre de la volonté de l'auteur du projet qui estime qu'un emplacement pour voiture et un ou deux emplacement(s) pour vélo par appartement constituent des critères de qualité des logements.

De plus, l'autorité n'expose pas la manière dont la mutualisation serait organisée en termes d'horaires. Or, si l'on se réfère à l'agenda passé du Foyer culturel, la majorité des activités sont organisées en soirée, soit à un moment où la plupart des occupants d'un immeuble sont en principe chez eux. Il ne ressort par ailleurs pas du dossier que le stationnement serait, comme le prétend la troisième partie intervenante dans ses écrits de procédure, plus aisé en soirée.

16. En conclusion, en estimant d'une part, qu'un parking de 17 emplacements pour voitures et 45 emplacements pour vélos sont suffisants pour couvrir les besoins en stationnement d'un immeuble de 16 appartements (deux/trois chambres) de grande qualité et d'un centre culturel d'une capacité objective potentiellement supérieure à 120 personnes, et que d'autre part, que le parking ne doit pas être dimensionné sur la base d'une fréquentation du foyer par 120 personnes jugée exceptionnelle mais non établie par le dossier, l'autorité n'a pas examiné la

problématique de stationnement et de mobilité de manière suffisante, adéquate et en toute connaissance de cause.

Dès lors que les réclamations soulèvent de manière suffisamment claire et précise notamment l'importance de la capacité d'accueil de la salle de conférence ainsi qu'une aggravation des problèmes de mobilité et de stationnement à cet endroit, il appartenait à l'autorité d'apporter une réponse soignée à cette problématique, et ce d'autant plus que les problèmes de stationnement existants à cet endroit ne sont pas contestés.

Dans cette mesure, le grief est sérieux.

C. Quant à la sécurité

17. L'auteur de l'acte attaqué considère que « l'autorité communale a pour rôle, dans le cadre d'un permis d'urbanisme, d'être le garant du développement territorial sous divers enjeux; que la demande relève majoritairement d'un besoin social de la collectivité; que la même activité existant déjà à cet endroit, dans une proportion similaire, il ne paraît pas y avoir de raison particulière pour que les mesures de sécurité soient renforcées ».

Comme déjà relevé, il ne ressort pas du dossier administratif qu'une activité identique à l'activité projetée existerait déjà à l'endroit considéré, « dans une proportion similaire ». La motivation qui précède en termes de sécurité n'est par conséquent pas adéquate.

Dans cette mesure, le grief est sérieux.

D. Quant à la qualité de vie des riverains

18. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que le Fonctionnaire délégué a rendu un avis défavorable en date du 16 avril 2020; qu'il considère que les modifications ne sont pas de nature à modifier son dernier avis; qu'il ajoute que sa position est renforcée par la motivation du recours, notamment en ce qui concerne la hauteur, la zone de cours et jardins, la situation existante qui n'est pas améliorée et l'impact sur les voisins dénoncé dans les réclamations;

Considérant qu'il est démontré ci-avant de manière circonstanciée, que l'impact sur les voisins dénoncé par les réclamations n'est pas de nature à mettre en péril la qualité de vie des riverains ».

Comme déjà relevé, les motifs de l'acte attaqué en ce qui concerne la capacité de la salle en projet, les activités qu'elle a vocation à accueillir, la mobilité et la sécurité ne sont pas suffisamment étayés. Partant, cette motivation ne permet pas d'écarter un risque d'atteinte à la qualité de vie des riverains sur ces points précis.

Dans cette mesure, le grief est sérieux.

E. Quant à l'étude d'ensoleillement

19. Les requérants ne prétendent pas réellement que l'étude d'ensoleillement déposée à l'appui de la demande de permis n'examinerait pas l'impact du projet sur les propriétés voisines, et notamment sur les jardins situés à l'arrière de celui-ci. Elles ne contestent pas davantage l'exactitude des renseignements fournis dans l'étude. Celle-ci renseigne notamment que les propriétés situées à l'arrière du projet subiront une perte d'ensoleillement le 21 juin à 20 h et le 1^{er} août à 20 heures.

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie représente deux cas de figures : la situation existante et la situation projetée; que huit périodes de l'année ont été simulées (février, équinoxe de mars, mai, solstice d'été, août, équinoxe de septembre, novembre et solstice d'hiver); que quatre à cinq moments de la journée ont été exposés; que l'étude permet dès lors de représenter clairement l'impact du projet sur son contexte environnant.

[...];

Considérant que l'étude d'ensoleillement confirme que le projet engendre un impact en termes d'ombrage pour les propriétés situées quai Churchill et rue Léon Frédéricq; que toutefois, l'apport actuel de luminosité est induit par la "dent creuse" générée par les gabarits inférieurs des deux maisons existantes par rapport au gabarit moyen de l'îlot; qu'il s'agit d'une situation historique appelée à évoluer; que la reconstruction de ces parcelles était prévisible; que le Règlement sur les bâtisses, aujourd'hui abrogé, traduisait cette option; qu'il est resté en vigueur durant des dizaines d'années; que la perte d'ensoleillement reste ainsi admissible, vu le gabarit du projet qui s'inscrit dans un contexte urbanistique composé d'immeubles à appartements de gabarits élevés et considérant que la ville doit continuer à se développer ».

20. Compte tenu des motifs qui précèdent, il est erroné de considérer que l'auteur de l'acte attaqué n'examine pas la perte d'ensoleillement et de luminosité subie par les propriétés situées rue Léon Frédéricq.

Au demeurant, les parties requérantes ne contestent pas les justifications alléguées, à savoir le fait que le projet s'inscrit dans un contexte urbanistique

composé d'immeubles à appartements de gabarit élevé, que la reconstruction des parcelles concernées par le projet était prévisible, qu'il s'agit d'une option envisagée dans le règlement sur les bâtisses actuellement abrogé et que la ville doit continuer à se développer.

21. Par ailleurs, il ressort des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique que l'étude d'ensoleillement jointe à l'appui de la demande de permis n'est pas la même que celle qui avait été déposée dans le cadre de la précédente demande. Il ne peut dès lors pas exister de contradiction à cet égard entre la décision de refus du 16 novembre 2018 et l'acte attaqué.

Enfin, n'est pas de nature à entacher la décision attaquée de contradiction interne la circonstance que l'autorité estime, d'une part, que l'étude d'ensoleillement est suffisamment complète pour lui permettre de statuer en toute connaissance de cause sur l'impact du projet sur les propriétés voisines, et, d'autre part, que la perte d'ensoleillement est admissible au regard du contexte urbanistique existant qu'il convient, selon, elle de développer.

En conclusion, le grief n'est pas sérieux.

F. Quant à la végétalisation de la toiture arrière et la diminution de la surface de la zone végétalisée

22. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'intérieur de l'îlot, formé par les axes quai Marcellis, quai Churchill, rue Léon Frédéricq et rue des Fories, présente quelques zones de cours et jardins encore végétalisés, qui se situent au droit d'habitations construites avant les immeubles à appartements; que la majorité des propriétés composant l'îlot présente un bâti multi-résidentiel sur des parcelles entièrement bâties ou minéralisées, dont les zones arrière ont été destinées au parcage des véhicules; que la demande présente un projet bâti sur la grande majorité des deux parcelles, dont celle du n° 12 encore végétalisée; qu'une zone de cours et jardins est conservée; que la présente demande diffère de la précédente par l'augmentation de cette zone végétalisée en fond de parcelle (+/- 70 m² contre 36 m² précédemment); que pour encore améliorer la verdurisation de l'îlot, des toitures vertes extensives sont prévues pour les volumes situés en arrière-zone;

[...];

Considérant que la superficie de la zone de cours et jardins en pleine terre est, certes, réduite par rapport à la situation existante; que néanmoins, l'usage de toitures végétales extensives permet de compenser cette réduction et d'améliorer l'aspect visuel de la zone par rapport à la situation existante; qu'en effet, aujourd'hui, la zone de cours et jardins représente une superficie d'environ 460 m² dont seuls 180 m² sont libres de construction; que le projet prévoit dans cette zone, une cour d'environ 75 m², un jardin d'environ 80 m², ainsi que 280 m² de toitures végétalisées; que la reconfiguration de la zone de cour peut être

qualifiée de qualitative et sans impact sur le voisinage; que considérant la fonction spécifique du rez-de-chaussée, l'augmentation des emprises bâties est justifiée et paraît admissible ».

Cette motivation permet de comprendre la raison pour laquelle l'autorité considère que la réduction de la zone de cours et jardins en pleine terre est admissible. Elle estime en effet que cette perte sera compensée par la végétalisation des toitures plates existantes, « le caractère vert » de la zone étant préservé, et considère par ailleurs que l'aspect visuel de la zone sera amélioré.

Pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des requérants et de l'autorité, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant établie, ni dénoncée.

En conclusion, le grief n'est pas sérieux.

G. Quant à la perte d'intimité

23. L'article 678 du Code civil dispose comme suit :

« 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 dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage ».

L'article 679 du même Code est libellé comme suit :

« On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance ».

Les parties requérantes n'indiquent pas clairement en quoi le projet autorisé violerait ces dispositions.

24. Les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme de décembre 2018, évoquées ci-avant, comportent chapitre VI relatif aux saillies. Ce chapitre contient notamment les dispositions suivantes :

« VI.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis d'urbanisme que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- garantir le bon aménagement des lieux et la cohérence architecturale,
- garantir la praticabilité et la qualité de l'espace public.

VI.2. Règles

Pour être admissible, un élément architectural en saillie doit respecter les principes suivants :

VI.2.1. Règles générales :

- aucune saillie ne peut mettre en péril l'alignement de fait ou de droit;
- aucune saillie ne peut mettre en péril l'usage du domaine public quel qu'il soit : passage des piétons, passage des véhicules, notamment les véhicules d'urgence et les camions de livraisons, etc;
- aucune saillie ne peut être réalisée au détriment des utilisateurs, résidents ou citoyens de manière générale;
- aucune saillie ne pourra empêcher la mise en œuvre des impétrants.

VI.2.2. Règles particulières :

Deux types de saillies architecturales sont distingués :

[...]

A. Règle pour les saillies liées à la mise en œuvre des parements et éléments techniques de la façade :

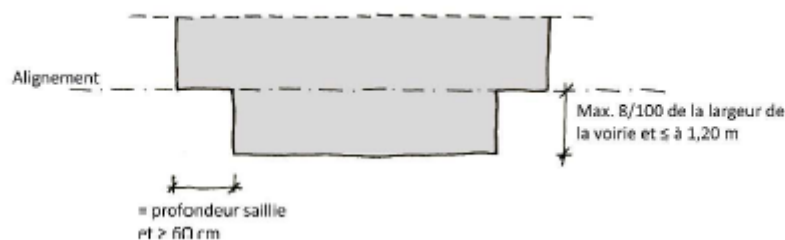
[...]

B. Règle pour les saillies “exceptionnelles” avec augmentation de la surface plancher d'un l'immeuble :

Les éléments visés sont les balcons, loggia, oriel, etc.

Ces éléments et tous leurs accessoires doivent rester inscrits dans le gabarit déterminé ci-après et illustré par les schémas suivants :

[...]



[...]

- Retraits latéraux : pour limiter le risque de vues invasives d'un immeuble à l'autre, la distance entre la saillie et la limite de propriété doit être, au minimum, égale au débordement de la saillie, cette distance ne sera jamais inférieure à 60 cm ».

25. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- « Considérant que notre directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme du 12 octobre 2018 en matière de saillies limite les saillies au-dessus du domaine public; que le projet présente une composition de façade à rue principalement vitrée avec aménagement de balcons sur la largeur de la façade; que les balcons

se développent jusqu'à 60 cm des limites de propriétés latérales; que la profondeur des balcons par rapport au plan d'alignement des façades varie de 1,00 m à 1,20 m; que la distance de recul en latéral est inférieure au minimum requis; qu'en effet, la directive précise que le recul sera égal à la saillie des balcons avec un minimum de 60 cm; que le non-respect de ce principe risque de couper les perspectives visuelles des voisins directs; que dès lors l'écart à ce point de la directive ne paraît pas admissible; qu'il y a lieu de maintenir les terrasses à la distance minimum prévue » .

L'acte attaqué est par ailleurs assorti de la condition suivante :

« en façade avant, respecter les distances latérales des saillies des balcons : pour un débord de 1,20 m le balcon doit être implanté à 1,20 m de la limite séparative ».

26. Les prescriptions générales contenues dans le point VI.2.1 du chapitre relatif aux saillies doivent être lues en combinaison avec les prescriptions particulières reprises au point VI.2.2. Dès lors que les prescriptions particulières permettent la réalisation de balcons, il ne saurait être soutenu que ce type de « saillies » mettrait nécessairement en péril l'alignement de fait ou de droit. À défaut, pour les parties requérantes, d'exposer en quoi la réalisation de balcons serait concrètement de nature « à mettre en péril » l'alignement ou réalisée au détriment des utilisateurs de l'espace public, le grief est dénué de pertinence.

Par ailleurs, l'acte attaqué impose, à titre de condition, un retrait latéral de 1,20 m entre le balcon et la limite de propriété (au lieu de 0,60 cm prévu dans le projet). Partant, l'autorité a respecté les prescriptions particulières reproduites ci-avant et ne s'est pas écartée de sa ligne de conduite.

En conclusion, le projet autorisé ne viole pas les directives de décembre 2018, de sorte que le grief n'est pas sérieux.

H. Quant à l'évacuation des gaz d'échappements au centre de l'intérieur de l'îlot

27. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Évacuation des gaz d'échappements au centre de l'intérieur de l'îlot

Considérant que le projet présente au sous-sol un niveau dédié au parcage des dix-sept véhicules; que l'extraction de l'air vicié est prévue de manière naturelle via une ouverture au niveau de la dalle située en fond de propriété; que ces rejets doivent faire l'objet d'une déclaration environnementale et répondre aux normes en vigueur tant en termes acoustiques qu'en termes de filtration des particules; Considérant que le point de réclamation est partiellement retenu ».

En réalité, l'auteur de l'acte attaqué se limite à rappeler les obligations qui s'imposent aux demandeurs de permis en vertu de la police de l'environnement.

Les parties requérantes ne prétendent pas que le respect des normes en vigueur en termes acoustiques et en termes de filtration des particules serait de nature à leur causer grief. Dès lors qu'elles n'exposent pas concrètement en quoi le projet ne respecte pas ou ne pourrait pas respecter celles-ci, elles ne paraissent pas avoir intérêt à la critique qu'elles formulent à cet égard dans leur moyen.

I. Quant à l'aspect patrimonial

28. Les directives de décembre 2018 précitées imposent notamment au point « 1.2 Principes » du chapitre 1^{er} de « respecter les caractéristiques architecturales et/ou patrimoniales, intrinsèques ou relevant de valeurs d'ensemble des immeubles ».

À cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« La démolition des deux maisons de caractère engendre une perte patrimoniale

Considérant que les deux bâtisses ne sont ni classées, ni reprises à l'inventaire régional; que ces deux biens ne font pas l'objet de mesures de protection particulière; que le projet vise à améliorer l'état du bâti existant, actuellement estimé insalubre pour une partie de l'immeuble n° 12;

Considérant que le point de la réclamation n'est pas retenu.

[...]

Considérant que la hauteur de la façade à rue s'harmonise avec le gabarit moyen caractérisant l'espace-rue; que l'immeuble s'intègre dans la séquence bâtie de son environnement; que le recul opéré aux deux derniers niveaux permet d'en limiter la perception, exprimant une hauteur de façade cohérente avec le contexte du quai ».

29. Les parties requérantes soutiennent que l'autorité s'écarte de sa propre directive. À défaut de plus amples explications à cet égard, leur critique est imprécise et, par conséquent, irrecevable.

En toute hypothèse, l'auteur de l'acte attaqué ne conteste pas que les immeubles considérés sont des bâtisses « de caractère », mais il constate qu'ils ne font l'objet d'aucune protection particulière. Il expose en outre qu'une partie de l'immeuble sis au n° 12 est insalubre. Par ailleurs, et de l'aveu même des parties requérantes, il ne reste plus, sur les quais de la Meuse, que quelques immeubles qui ne sont pas des buildings à appartements.

En conclusion, en considérant qu'en l'absence de protection particulière des immeubles sis aux n° 12 et 13 du quai Marcellis, il convient de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant, l'autorité ne semble pas s'écarter de

sa propre directive; ce motif de l'acte attaqué permet de comprendre la raison pour laquelle son auteur n'a pas la même appréciation que le fonctionnaire délégué sur cette question.

En conclusion, le grief n'est pas sérieux.

J. Quant à la hauteur

30. Les directives de décembre 2018, précitées, comportent un chapitre V qui est intitulé « Gabarit ». Il contient notamment les dispositions suivantes :

« V.1. Généralités

Le Collège communal ne délivre un permis que si celui-ci participe à la mise en œuvre des principes suivants :

- garantir un développement du territoire durable, harmonieux et équilibré, visant à défendre un cadre de vie qualitatif et une ville à “échelle humaine”;
- permettre le renouvellement du bâti et la densification des axes, mais avec des hauteurs et des profondeurs qui restent compatibles avec le contexte urbain;
- préserver les valeurs d'ensemble et les immeubles d'intérêts patrimoniaux;
- limiter les reconstructions en hauteur sur les quais et les grands boulevards, pour permettre une rupture avec la vision urbanistique développée principalement dans les années 1960 à 1980.

[...];

V.3. Règles

Le caractère admissible des gabarits se fonde notamment sur les principes suivants :

V.3.1 Hauteur des volumes principaux :

- Principe d'harmonie :

La hauteur de façade à rue de tout volume doit s'harmoniser avec le gabarit moyen caractérisant l'espace-rue. L'immeuble doit s'intégrer dans la séquence bâtie de son environnement. Les différences de hauteur sous corniche sont possibles dans la limite de 3 mètres (correspondant à un niveau moderne), lorsque le contexte le justifie, en particulier la déclivité de la rue.

Le principe d'harmonie prévaut sur les autres principes. Il défend l'objectif d'une ville agréable à vivre, présentant un équilibre entre hauteurs d'immeubles et espaces publics ainsi que des gabarits limités pour ne pas être oppressants ni écrasants.

- Hauteur minimum :

En l'absence de contexte de référence, la hauteur de façade est au minimum de 5 mètres.

- Principe de limitation des hauteurs :

Lorsque le contexte est constitué de gabarit élevé, la hauteur de façade est limitée à 22 mètres (R+6).

L'immeuble peut être surmonté :

- soit d'une toiture à double pente, qui ne peut comprendre qu'un seul niveau utile;
- soit d'un seul étage à toiture plate mais implanté en recul significatif (de minimum 2 mètres) du plan de façade.

- Principe de comblement :

Par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le "comblement" de la séquence bâtie.

Les conditions suivantes doivent être rencontrées pour justifier l'exception :

- le projet n'engendre pas la démolition d'un ou plusieurs immeubles patrimoniaux (en valeur propre ou participant à une valeur d'ensemble);
- le projet s'inscrit entre deux mitoyens élevés;
- la largeur à combler est inférieure à 20 mètres;
- le projet comble entièrement cette largeur, ou démontre qu'elle pourra l'être de manière phasée;
- la profondeur de la parcelle est suffisante pour accueillir le projet ».

31. L'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

- « Considérant que le projet propose la construction d'un immeuble d'une hauteur totale de 31,05 m dont les deux derniers niveaux sont en retrait franc, ce qui permet de marquer une hauteur de corniche à 24,30 m; que l'immeuble voisin de gauche (n° 11) présente une hauteur totale de 29,65 m avec une corniche marquée à 26,03 m; que l'immeuble de droite (n° 14) culmine à 24,60 m au niveau corniche avec un élément technique ponctuellement plus élevé; que dès lors, les hauteurs de façades prises à front de voirie peuvent être considérées comme similaires à celles des immeubles voisins; que le recul des deux derniers niveaux est réalisé sur une profondeur de +/- 2,50 m; qu'il permet de limiter la perception du gabarit de l'immeuble depuis le quai Marcellis; qu'à plus large échelle, le gabarit perçu se maintient dans les lignes de force du paysage définies par les hauteurs des immeubles composant le quai ».

Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué expose la raison pour laquelle il autorise un projet qui présente une hauteur sensiblement plus importante que celle des immeubles voisins.

32. Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué apporte encore les précisions suivantes :

- « Considérant que notre directive d'analyse des demandes de permis du 12 octobre 2018 en matière de gabarits vise une limitation dans la construction d'immeubles de gabarits élevés le long des quais; que, toutefois, à cet endroit, la construction de gabarits élevés paraît admissible à titre exceptionnel, en considérant le contexte et les enjeux collectifs portés par un projet spécifique; que ce gabarit relève bien du principe d'exception dit "de comblement", indiqué dans notre Directive;

Considérant que la hauteur de la façade à rue s'harmonise avec le gabarit moyen caractérisant l'espace-rue; que l'immeuble s'intègre dans la séquence bâtie de son environnement; que le recul opéré aux deux derniers niveaux permet d'en limiter la perception, exprimant une hauteur de façade cohérente avec le contexte du quai;

Considérant que le projet permet le comblement de la séquence bâtie tout en respectant les conditions reprises dans la directive;

[...]

Considérant que la hauteur est similaire à celle de l'immeuble voisin et respectueuse de notre directive en la matière; qu'en effet, les différents critères d'exceptions émises dans cette directive sont rencontrés à savoir :

“ Par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le ‘comblement’ de la séquence bâtie.

Les conditions suivantes doivent être rencontrées pour justifier l'exception :

- le projet n'engendre pas la démolition d'un ou plusieurs immeubles patrimoniaux (en valeur propre ou participant à une valeur d'ensemble);
- le projet s'inscrit entre deux mitoyens élevés;
- la largeur à combler est inférieure à 20 mètres;
- le projet comble entièrement cette largeur, ou démontre qu'elle pourra l'être de manière phasée;
- la profondeur de la parcelle est suffisante pour accueillir le projet” ».

Les directives de décembre 2018 ne définissent pas la notion « d'immeuble patrimonial », laissant cette notion à l'appréciation discrétionnaire de l'autorité en charge de la demande de permis. Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer en opportunité son appréciation à celle de l'autorité à cet égard, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de la ville, du fonctionnaire délégué et des requérants, aucune erreur manifeste n'étant dénoncée dans le moyen, ni au demeurant établie en l'espèce.

En conséquence, il n'est pas démontré que l'acte attaqué est entaché d'erreur en ce qu'il considère que « le projet permet le comblement de la séquence bâtie tout en respectant les conditions reprises dans la directive », la seule référence à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué étant insuffisante pour établir une telle erreur à cet égard.

En conclusion, le grief n'est pas sérieux.

K. Quant à l'urbanisation de la parcelle

33. L'acte attaqué contient notamment le motif suivant :

« Considérant par ailleurs, qu’actuellement, un des enjeux du développement urbain est la reconstruction de la ville sur la ville et le développement de 15.000 logements sur notre territoire pour 2035; que le présent projet est situé dans le cœur métropolitain, non loin de la gare, avec une bonne accessibilité en transports en commun et à l’ensemble des services urbains; qu’ainsi, la densification des fonctions et le programme de logements de qualité proposé par le projet participent à répondre aux enjeux territoriaux et aux besoins de la collectivité ».

Il ressort de cette motivation que l’auteur de l’acte attaqué considère que le programme de logements proposé peut être autorisé en raison du besoin en logements de la collectivité, de la localisation du projet à l’endroit considéré et de sa bonne accessibilité, un tel projet répondant aux enjeux territoriaux. Un tel motif ne pourrait donc pas être retenu pour autoriser « n’importe quel projet à n’importe quel endroit » et n’est par conséquent pas stéréotypé, contrairement à ce qu’affirment les parties requérantes. Pour le surplus, il n’appartient pas au Conseil d’État de substituer son appréciation de l’opportunité d’un tel projet à l’endroit considéré à celle de l’autorité.

En conclusion, le grief n’est pas sérieux.

Il s’ensuit que le quatrième moyen est partiellement sérieux.

VIII. L’urgence

VIII.1. Thèses des parties

A. Les parties requérantes

Les parties requérantes indiquent que le conseil de la bénéficiaire du permis les a informées, le 19 octobre 2020, que sa cliente avait l’intention de commencer les travaux « prochainement » et, le 21 octobre 2020, que les travaux commenceraient « aussi rapidement que possible ».

Le premier requérant précise qu’il habite rue Léon Frédéricq, à l’arrière du bâtiment en projet. Il dénonce une perte de luminosité et d’ensoleillement de son jardin et de la façade arrière de son immeuble en fin de journée en raison du comblement de la dent creuse, alors que les possibilités de bénéficier d’un jardin ensoleillé au centre-ville sont extrêmement rares. Les deuxième et troisième requérants précisent qu’ils habitent chacun un immeuble situé de part et d’autre du projet litigieux, soit quai Marcellis, n° 11 et n° 14, et dénoncent une perte de luminosité liée à l’avancement du décrochage de la façade avant du nouvel immeuble.

Les deuxième et troisième requérants dénoncent une perte d'intimité résultant de la construction de balcons en décrochage et en surplomb qui, selon eux, offriront aux habitants du nouvel immeuble une vue directe vers leurs pièces d'habitation. Ils relèvent que la ville de Liège a retenu cette problématique en page 10 de l'acte attaqué.

Les requérants dénoncent également un sentiment d'écrasement ainsi qu'un préjudice esthétique résultant de la hauteur excessive du projet par rapport à leur immeuble, le manque d'intégration de la façade du rez-de-chaussée en métal perforé, une urbanisation excessive de la parcelle et la perte d'une zone végétalisée, les toitures vertes n'étant, selon eux, pas susceptibles de compenser la suppression des arbres et du jardin.

En outre, ils soutiennent que la démolition de deux maisons de caractère, parmi les toutes dernières situées sur les quais à Liège, constitue une perte patrimoniale et que la plupart des buildings situés sur le quai sont déjà anciens et ont une cohérence esthétique avec les immeubles qui sont encore en place, ce qui ne sera pas le cas pour l'immeuble à construire.

Ils dénoncent encore des nuisances sonores, de mobilité, de stationnement et de sécurité liées à l'utilisation de la salle de conférence pour les activités du Foyer culturel juif et des activités étrangères à celui-ci, redoutant plus de sept événements annuels et l'organisation régulière de réceptions les week-ends. Ils soutiennent que les activités de ce Foyer culturel ne seront pas les mêmes qu'avant la mise en œuvre du permis dès lors que la nouvelle salle sera beaucoup plus grande, confortable, et moderne. Ils allèguent à cet égard que l'amortissement du nouveau bâtiment va impliquer une augmentation des activités et qu'en toute hypothèse, la vente à terme du rez-de-chaussée permettrait une utilisation régulière de la salle de conférence de 120 personnes.

Ils dénoncent enfin des nuisances sonores et l'évacuation des gaz d'échappement liés au parcage des véhicules en sous-sol.

B. La partie adverse

Selon la partie adverse, dès lors que le deuxième requérant n'est pas domicilié à proximité du projet autorisé, l'exécution immédiate de l'acte attaqué n'est pas susceptible de lui causer des inconvénients personnels d'une gravité suffisante pour justifier l'exécution de l'acte attaqué.

S'agissant des deux autres requérants, elle estime qu'ils ne démontrent pas que l'exécution immédiate de l'acte attaqué leur cause des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier la suspension de l'acte attaqué.

Elle fait valoir que la demande de permis ne déroge ni ne s'écarte d'un document planologique ou de la directive communale. Elle en déduit que les pertes d'ensoleillement subies par les propriétés des requérants sont la conséquence du caractère bâtissable des parcelles et qu'elles ne présentent pas de lien de causalité avec l'acte attaqué. En tout état de cause, elle soutient que les incidences du projet sur l'ensoleillement des propriétés riveraines sont limitées : une ombre supplémentaire est portée sur la propriété du premier requérant entre le mois de mai et le mois d'août à 20 heures, tandis que le troisième requérant ne précise pas à quel étage il habite, outre qu'il s'agit d'une perte de luminosité relative car elle ne touche que des chambres à coucher des septième et huitième étages de l'immeuble en question.

Par rapport au septième étage de cet immeuble, elle fait valoir que les terrasses du projet ne sont pas situées du côté de la mitoyenneté mais en intérieur de construction, tandis que les baies vitrées qui joignent la mitoyenneté n'offrent que des vues droites qui ne créent aucune intrusion dans l'immeuble voisin. Par rapport au huitième étage, elle relève que l'acte attaqué impose, comme condition, le retrait des terrasses du projet de 1,20 mètres de la limite séparative, de manière à respecter les principes consignés dans les directives du 12 octobre 2018 et à garantir l'équilibre entre les propriétés, de sorte que les rapports entre les terrasses du projet et les bâtiments voisins sont dans la norme de ce qui se rencontre en milieu urbain.

Elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué qui expose que la hauteur du projet autorisé est similaire à celle des immeubles voisins et qu'il ne propose pas une urbanisation excessive, qui explique les raisons pour lesquelles la façade du rez-de-chaussée en métal perforé est admissible, qui expose que le projet maintient une part non négligeable de la zone végétalisée et qu'il compense la réduction de celle-ci par une verdurisation de la toiture des volumes situés en arrière-zone.

S'agissant du préjudice patrimonial, elle répond que les immeubles à démolir ne font l'objet d'aucune protection patrimoniale et qu'en plus, le n° 12 est en partie insalubre.

S'agissant des nuisances sonores, de mobilité, de stationnement, de sécurité et de pollution, elle estime que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles la capacité de la salle de conférence n'est pas augmentée par rapport à la situation actuelle. Elle en déduit que le préjudice lié à l'augmentation de l'usage de

la salle de conférence ne repose sur aucun élément objectif du dossier et qu'elle est hypothétique.

Enfin, elle soutient que le parking souterrain devra faire l'objet d'une déclaration environnementale et respecter les conditions intégrales qui lui seront applicables et que les requérants ne démontrent pas que le parking serait conçu de manière telle qu'il ne pourrait pas respecter ces conditions, ni que, malgré le respect de ces conditions, l'usage du parking serait de nature à leur causer des inconvénients d'une gravité suffisante pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

C. La deuxième partie intervenante

La deuxième partie intervenante estime que l'urgence est établie. Elle considère que les possibilités de bénéficier d'un jardin ensoleillé au centre-ville sont extrêmement rares et que le projet va induire une perte d'ensoleillement considérable en fin de journée pour la partie arrière de l'immeuble du premier requérant.

Selon elle, les deuxième et troisième requérants vont subir une perte de luminosité liée à l'avancement du décrochage de la façade avant du nouvel immeuble et à la construction de balcons en décrochage et en surplomb de leurs pièces de vie, ce qui induira non seulement une perte de luminosité dans les pièces pourvues de fenêtres donnant sur le quai Marcellis, mais également une perte d'intimité puisque les habitants du nouvel immeuble auront une vue directe vers les pièces d'habitation des appartements des requérants. Elle considère qu'un tel préjudice en zone d'habitat excède les gênes normales que l'on est en droit d'attendre.

Elle estime qu'en outre, le projet induit la démolition de deux maisons qui appartiennent au patrimoine liégeois, ce qui va porter atteinte au bâti environnant et au cadre de vie de manière irrémédiable pour les trois requérants.

Elle fait encore valoir que les nuisances liées à l'utilisation de la salle de conférence n'ont pas été suffisamment examinées par l'auteur de l'acte attaqué et semblent réelles, compte tenu de l'installation du Foyer culturel juif qui pourra abriter des activités extérieures et utiliser la salle à d'autres fins.

Enfin, elle estime que la question de la mobilité avait été mise en avant par le fonctionnaire délégué et en particulier le problème lié au parcage qui n'a pas été examiné par l'auteur de l'acte attaqué.

D. La troisième partie intervenante

La troisième partie intervenante soutient que les requérants ne démontrent pas l'existence d'un préjudice important, grave, voire d'un dommage irréparable, si l'acte n'était pas suspendu en attendant l'issue de la procédure en annulation, et que les considérations générales contenues dans leur requête sont insuffisantes à cet égard.

VIII.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si la requête contient au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte.

L'urgence visée requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause aux requérants un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe aux requérants.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les informations obtenues par les requérants les 20 et 21 octobre 2020 font état de la volonté du bénéficiaire du permis attaqué de mettre en œuvre son permis « prochainement » et « aussi rapidement que possible ». Partant, il est raisonnable de considérer que le traitement de l'affaire en annulation ne puisse suffire à éviter les atteintes aux intérêts mis en avant par les parties requérantes.

Pour rappel, le projet vise à construire un immeuble de 16 logements et un foyer culturel au rez-de-chaussée. Le projet prévoit 17 emplacements pour voitures (dont un emplacement PMR) et une trentaine de rangements pour vélos. La capacité objective de la salle « de conférence » semble supérieure à 120 personnes et la demande de permis n'indique pas avec une précision suffisante quelle sera la capacité subjective du Foyer culturel, tous types d'activités confondus. L'acte attaqué n'est assorti d'aucune condition de limitation de la capacité d'accueil.

Si l'activité existante du foyer ne semble pas être à l'origine de nuisances particulières, le dossier de la demande ne permet pas d'établir que la situation existante serait inchangée. Il n'est pas contesté que des problèmes de mobilité et un besoin en stationnement existent déjà. La seule mise à disposition,

pour les personnes qui fréquentent le foyer, d'un très faible nombre de places de parking et de quelques emplacements pour vélos, dont certains sont à partager avec les occupants des logements et leurs visiteurs, à un endroit où il existe déjà des problèmes de stationnement, risque d'occasionner un inconvénient d'une certaine gravité dans le chef des habitants du quartier. Ce risque de préjudice est d'autant plus plausible qu'à défaut de plus amples renseignements dans la demande de permis, il est susceptible de se produire tant en semaine que durant les week-ends, et tant en journée qu'en soirée.

Partant, l'urgence est établie à tout le moins dans le chef des premier et troisième requérants, lesquels habitent à proximité du projet litigieux.

Pour le surplus, la perte d'ensoleillement et de luminosité ne constitue pas un inconvénient d'une gravité suffisante pour suspendre l'acte attaqué, s'agissant d'une perte d'une durée limitée et qui ne concerne qu'une petite partie des biens des requérants. De même, le sentiment d'écrasement, le préjudice esthétique et la perte d'intimité résultent de la situation existante, à savoir une rangée d'immeubles de haut gabarit, l'immeuble en projet n'ayant qu'un impact relatif à cet égard. Par ailleurs, les requérants ne fournissent aucune précision au sujet de la valeur patrimoniale des immeubles à démolir, de sorte que le préjudice patrimonial n'est pas plausible. Enfin, le préjudice lié à des nuisances sonores n'est pas établi, la zone de cours et jardins étant d'une superficie limitée et plus petite que la zone actuelle, tandis que le risque de nuisances olfactives n'est pas davantage étayé.

En conséquence, l'urgence est établie dans la mesure qui précède.

IX. Conclusion

Les conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

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

Article 1^{er}

Les requêtes en interventions introduites par la Région wallonne et Guy Wolf sont accueillies.

Article 2.

La requête en intervention introduite par l'ASBL Foyer culturel juif est rejetée.

Article 3.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du 22 mai 2020 par laquelle le collège communal de Liège délivre à l'ASBL Foyer culturel juif de Liège un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'infrastructures d'accueil et d'un ensemble de logements sur un bien sis quai Marcellis 12-13 à Liège.

Article 4.

Les dépens liés à la demande d'intervention de l'ASBL Foyer culturel de Liège, liquidés à la somme de 150 euros, sont mis à la charge de celle-ci.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 29 avril 2021 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay