

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

n° 250.647 du 21 mai 2021

A. 230.935/XIII-8983

En cause : 1. **JORIS** Jean-François,
 2. **MAGEROTTE** Hugues,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
 boulevard d'Avroy 270
 4000 Liège,

contre :

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

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

Partie intervenante :

DE COPPIN Jean,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean-Marc SECRETIN et
Séverine HOSTIER, avocats,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 novembre 2020, Jean-François Joris et Hugues Magerotte demandent la suspension de l'exécution de la décision d'octroi du permis d'urbanisme prise par le collège communal de la ville de Liège le 7 février 2020, qui autorise la démolition d'une maison unifamiliale quatre façades et la construction d'un immeuble de sept appartements rue du Beau Hêtre 2 à Angleur.

Par une requête introduite le 25 mai 2020, les parties requérantes et l'A.S.B.L. Comité de Quartier du Sart-Tilman, en abrégé C.Q.S.T., demandent également l'annulation de l'acte précité.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 6 août 2020, Jean De Coppin a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Une ordonnance du 10 septembre 2020 a accueilli la demande d'intervention.

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

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M. Lionel Renders, 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 4 février 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 mars 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 29 avril 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, 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 première partie adverse, M^e Bénédicte Hendrickx *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Laura Deru *loco* M^{es} Jean-Marc Secretin et Séverine Hostier, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 10 juillet 2019, « Jean De Coppin et consorts » déposent une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Liège ayant pour objet la démolition d'une maison unifamiliale quatre façades et la construction d'un immeuble de neuf appartements sur un bien sis rue du Beau Hêtre, 2 à Angleur, cadastré section C, n° 491 et 492.

2. Le 26 juillet 2019, la ville de Liège informe les demandeurs que le dossier est incomplet et établit un relevé des pièces manquantes.

3. Le 5 août 2019, les pièces manquantes sont déposées.

4. Le 19 août 2019, le collège communal de Liège accuse réception de la demande de permis d'urbanisme complète et recevable.

5. Le 21 août 2019, le service communal de la voirie émet un avis défavorable « sur la base du PASH et du Code l'eau ».

6. Le 27 août 2019, le département des services sociaux et de proximité de la ville émet un avis favorable conditionnel.

7. Du 30 août au 16 septembre 2019, une annonce de projet est organisée. 41 réclamations sont déposées à cette occasion.

8. Le 10 septembre 2019, la S.C.R.L. Intercommunale d'incendie de Liège et environs (I.I.L.E.) émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 11 octobre 2019, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet et sollicite l'introduction de plans modifiés. Les conditions que doivent remplir ces plans modifiés sont les suivantes :

- «
- préserver les lisières boisées et renforcer le boisement en fond de parcelle;
 - limiter le gabarit à R + 1;
 - proposer un programme à vocation essentiellement familiale;
 - limiter les profondeurs de construction à maximum un tiers de la profondeur de la parcelle côté rue de Beau Hêtre;
 - prévoir un système d'épuration individuelle (S.E.I.) qui assure le traitement individuel et in situ des eaux usées générées. Les eaux épurées seront

évacuées par infiltrations sur la parcelle, tel que prescrit par le PASH (cf. avis GEP) ».

Cet avis est communiqué aux demandeurs de permis et au fonctionnaire délégué.

10. Le 22 novembre 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

11. Le 29 novembre 2019, les demandeurs de permis modifient la demande et déposent les plans adaptés. Le projet prévoit dorénavant sept appartements.

12. Le 2 décembre 2019, le collège communal établit un accusé de réception complet du dossier qui se substitue à l'accusé de réception initial.

13. Le 16 décembre 2019, le service de la voirie émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 5 décembre 2016, la S.C.R.L. I.I.L.E. émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 10 décembre 2019, le département de l'urbanisme émet un avis favorable conditionnel.

16. Le 7 février 2020, le collège communal de Liège délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

« [...] »

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;

Considérant que la demande de permis est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore; le sol, l'eau l'air, le climat et le paysage; les biens matériels et le patrimoine culturel; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que

tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement individuel;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité : en zone d'habitat;
- du guide régional d'urbanisme (GRU);
 - o règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif, par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et 415 et suivants)
 - o règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et suivants);
- du guide communal d'urbanisme relatif à la protection des arbres et des espaces verts approuvé par arrêté ministérielle le 17 février 1984;

Considérant que les services ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- IILE : sécurité incendie; que son avis sollicité en date du 3 décembre 2019 et transmis en date du 17 décembre 2019 est favorable conditionnel;
- ACCESS+ : accessibilité aux personnes à mobilité réduite; que son avis sollicité en date du 2 décembre 2019 et transmis en date du 13 décembre 2019 est favorable conditionnel;
- Gestion de l'espace public – Service de la Voirie : égouttage; que son avis sollicité en date du 2 décembre 2019 et transmis en date du 17 décembre 2019 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du Code en date du 17 octobre 2019; que son avis favorable conditionnel a été transmis en date du 22 novembre 2019 en vertu de l'article D.IV.39 du Code; qu'il est libellé et motivé comme suit :

“ AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code) :

Vu le livre 1^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que Monsieur DE COPPIN Jean et Consorts a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à LIEGE/ANGLEUR, rue du Beau Hêtre, 2, cadastré, 25^{ème} division, section C n°491 et 492, et ayant pour objet la démolition d'une habitation et construction d'un immeuble de neuf appartements;

Considérant que la demande de permis a été adressée à l'administration communale par dépôt contre récépissé daté du 10/07/2019;

Considérant que l'administration communale a envoyé au demandeur et à son architecte un relevé des pièces manquantes en date du 30/07/2019;

Considérant que les pièces manquantes ont été déposées contre récépissé à la commune en date du 05/08/2019;

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 23/08/2019;

Que le délai visé à l'article D.IV.46 du CoDT prend cours (Décision du Collège) à dater du jour de l'envoi de cet accusé de réception;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.68, § 1^{er}, du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur [la] base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y [a] lieu de se rallier à cette analyse;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du plan de secteur de LIEGE approuvé par l'A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- du guide régional d'urbanisme :
 - Le guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite - (Art. 414 et sv);

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (décret du 28/11/2013 et AGW du 15/05/2014 entrés en vigueur le 1^{er} mai 2015 et AGW du 15/12/2016 entré en vigueur le 01/01/2017);

Considérant que la demande de permis est soumise conformément à l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, 1^o du CoDT à une annonce de projet pour les motifs suivants : hauteur de construction;

Considérant que l'annonce de projet a eu lieu du 30/08/2019 au 16/09/2019, conformément aux articles D.VIII.6 et suivants du Code et que 4 réclamations ont été introduites;

Considérant que celles-ci portent sur :

- intégration au contexte et gabarit;
- projet excessif;
- zone classée en 'parc résidentiel';
- stationnement;
- impact écologique;
- précédent urbanistique;
- nuisances du chantier;

Considérant que les services ou commission visés ci-après ont été consultés :

- Ville de Liège Service SSP, que son avis daté en date du 27/08/2019 est favorable conditionnel;
- Ville de Liège – Service Travaux, que son avis transmis en date du 21/08/2019 est défavorable; que celui-ci porte sur l'évacuation des eaux usées;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.38, le Collège a rédigé un rapport sur le projet dans lequel il a émis un avis favorable conditionnel en date du 11/10/2019 transmis le 17/10/2019;

' Considérant que les conditions du Collège portent sur :

- Demande de plans modifiés visant à :
- Réduire le gabarit en hauteur et profondeur;
- Modifier le programme;
- Prévoir une épuration individuelle avec infiltration sur la parcelle;
- Respect des conditions des services
- Conditions de démolitions et d'implantation;

Considérant que le Collège n'impose pas de charge d'urbanisme;

Considérant que les réclamations ne sont pas fondées pour les raisons partielles circonstanciées du Collège auxquelles je me rallie, à savoir :

- zone classée en 'Parc résidentiel' :

Considérant que les prescriptions décrites par les réclamants proviennent du Guide d'Urbanisme pour la Wallonie, édité par le Ministère de la Région Wallonne en 2004; que le chapitre présentant 'le parc résidentiel' mentionne que 'le parc résidentiel se distingue de l'air bâti discontinu par sa forte proportion d'espaces verts et sa très faible densité de logement. Cette aire résidentielle que l'on peut trouver dans la périphérie de la plupart des grandes agglomérations, se compose de quartiers habités par des personnes à hauts revenus (parc de Cointe et Sart-Tilman à Liège)'; que comme expliqué dans le préambule de l'ouvrage : 'ce document formule et illustre un ensemble de principes généraux, qui ne revêtent aucun caractère réglementaire, mais qui visent à encadrer et stimuler la recherche et la création architecturale en Wallonie'; que ce point de réclamation n'est pas retenu;

- stationnement :

Considérant que l'impact sur le stationnement reste raisonné; que le projet prévoit de nombreux emplacements de parking en domaine privé; que le projet respecte notre directive du 12 octobre 2018 relative au stationnement automobile et suivant un calcul établi ci-après; que ce point de réclamation n'est pas retenu;

- Impact écologique :

Considérant qu'en effet le projet triple la zone de construction; que néanmoins les réclamants ne démontrent pas l'impact substantiel de la construction sur la biodiversité; que la parcelle conserve encore une grande partie de son espace verdurisé[...]; que ce point de réclamation n'est pas retenu;

- précédent urbanistique :

Considérant que le fait d'autoriser un projet de ce type à cet endroit pourrait effectivement créer un précédent et encourager d'autres promoteurs immobiliers à déposer des projets similaires dans le quartier; que des projets proposant la démolition de maisons et la reconstruction d'immeubles à appartements ont fait l'objet d'avis défavorables de notre Assemblée; qu'il convient de maintenir la continuité dans les lignes de conduite et l'équité dans les décisions; que ce point de réclamation n'est pas retenu;

- nuisances du chantier :

Considérant que les nuisances de chantier sont par définition temporaires; qu'elle[s] peuvent être limitées par une bonne gestion; que ce point de réclamation n'est pas retenu';

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 27/08/2019;

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;

Considérant que les actes et travaux projetés consistent en la démolition d'une habitation et la reconstruction d'un immeuble à appartement;

Considérant la situation particulière de la parcelle : le long d'une voirie régionale très bien desservie par les transports en commun et à forte proximité d'un arrêt de bus (- 50 m);

Considérant le contexte particulier de la parcelle : surélevée par rapport aux voiries, très boisée, d'une superficie assez importante;

Considérant que le bâtiment projeté s'implante dans la partie non boisée de la parcelle de manière à ne pas impacter le couvert végétal;

Considérant que le gabarit, bien que plus haut reste mesuré et intégré dans son contexte par sa hauteur, son implantation et son architecture. En effet, le bien est en R+3 à partir de la voirie et en R+2 au niveau de la zone de cours et jardins. Les bâtiments à proximité sont en R+2 pour le nouveau bâtiment côté rue du beau hêtre et en R+2 pour le bâtiment situé en amont de la route du Condroz. Le bâtiment est en plus surélevé par les niveaux du terrain augmenté. Le bâtiment projeté crée une articulation entre les volumes;

Considérant que la demande sera peu perceptible depuis l'espace rue au vu de sa position sur la parcelle et du caractère périphérique de la parcelle particulièrement boisée, qui ne modifie dès lors pas la perception de la parcelle;

Considérant que l'aménagement des abords est très respectueux de la végétalisation de la parcelle privilégiant notamment le parcage en intérieur de bâtiment et offrant des places limitées à l'extérieur du bâtiment projeté;

Considérant que la densité proposée n'accentuera pas la mobilité dans le quartier d'habitat au vu de la proximité de route du Condroz;

Considérant la qualité d'habitabilité qu'offrent les logements par leurs dimensions, leurs possibilités de rangement et l'espace polyvalent commun;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible;

(...)

Le Fonctionnaire délégué,

Olivier LEJEUNE
Directeur a.i.”;

Considérant qu'en séance du 11 octobre 2019, notre Assemblée a émis l'avis suivant :

“ (...) Considérant que la demande concerne une parcelle d'environ 2500 m², comprenant une habitation unifamiliale (quatre façades) de cinq chambres, de gabarit R+1 sous-combles, coiffée d'une toiture à versants, dont le sous-sol est en grande partie enterré;

Considérant que l'emprise au sol de cette bâtisse est d'environ 150 m²;

Considérant que la demande vise à démolir la bâtisse existante et à reconstruire un immeuble de neuf appartements, comprenant un gabarit R+3 (sous-combles, non habitable), coiffé d'une toiture à versants, dont le rez-de-chaussée en relation directe avec la voirie est en grande partie enterré; que l'emprise au sol du bâtiment projeté est d'environ 430 m²;

Considérant que les neufs logements projetés peuvent être décrits comme suit :

- au rez-de-chaussée :
 - neuf emplacements de parking intégrés et cinq emplacements extérieurs en zone de recul;
- au premier étage :
 - un appartement d'une chambre – superficie habitable (SH) ± 35 m² - surface brute vendable (SB) de 62 m²;
 - deux appartements de deux chambres (SH ± 78 m² - SB ± 73 m² et 129 m²);
- au deuxième étage :
 - deux appartements de deux chambres (SH ± 74 m² et 78 m² - SB 121 m²);
 - un appartement de trois chambres (SH ± 73 m² - SB 129 m²);
- au troisième étage :
 - deux appartements de deux chambres (SH ± 74 m² et 78 m² - SB 121 m²);
 - un appartement de trois chambres (SH ± 73 m² - SB 129 m²);

Considérant que la demande fait l'objet d'une annonce de projet suivant l'art. R.IV.40-2, §1^{er}, 1°, du CoDT pour le motif suivant : 'la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins trois niveaux ou neuf mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments, situés dans la même rue jusqu'à vingt-cinq mètres de part et d'autre de la construction projetée, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions (...)' ; que l'annonce a eu lieu du 30 août 2019 au 16 septembre 2019; que 41 réclamations ont été introduites;

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :
[...]

Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :
[...]

Considérant que le bâtiment est de gabarit R+3 côté rue et R+2 côté jardin; que le parement est réalisé en brique de ton gris clair et gris moyen; que la qualité des logements proposés est satisfaisante; qu'en effet, ils sont traversants et disposent chacun d'espaces extérieurs et de rangement;

Considérant que le programme présente une mixité qui rencontre les objectifs de notre Assemblée;

Considérant que la Ville de Liège défend une politique de mobilité durable et cherche à réduire la congestion automobile et à limiter la pollution atmosphérique; qu'à cette fin, notre Assemblée a adopté des directives d'analyse relatives au stationnement vélos et automobiles; que le projet répond à ces directives;

Considérant que la typologie d'habitat dans toute cette partie du territoire est quasi exclusivement unifamiliale, en ordre ouvert, et présentent des parcelles de grandes dimensions (principalement entre 1.000 m² et 3.000 m²); que cette typologie a pour objectif de conserver au maximum le cadre exceptionnel et boisé que constitue le bois du Sart-Tilman, ainsi que de garantir son rôle environnemental de poumon vert pour la Ville de Liège en permettant de maintenir un équilibre avec les zones fortement urbanisées du centre-ville; que cette partie du territoire communal peut être qualifiée de "parc habité"; que ces caractéristiques d'urbanisation sont exceptionnelles et tout à fait particulières; qu'elles doivent être préservées;

Considérant que les points de réclamation retenus sont :

- intégration au contexte et gabarit,
- projet excessif,
- précédent urbanistique;

Considérant que le projet proposé est excessif en termes de gabarit et de densité; qu'il n'est pas adapté au contexte et ne s'intègre pas de manière harmonieuse dans le cadre bâti existant; qu'il met en péril les qualités de cette partie du territoire;

Considérant qu'en l'état, le projet, n'est pas admissible; qu'il doit être significativement modifié afin de limiter les volumétries, le programme et le remaniement du terrain;

Considérant que la Direction de la Gestion de l'Espace public (GEP - voirie) a émis un avis défavorable sur ce projet;

Nous émettons un avis favorable conditionnel sur ce projet et sollicitons, avant décision finale, l'introduction de plans modifiés pour répondre aux conditions suivantes :

- préserver les lisières boisées et renforcer le boisement en fond de parcelle;
- limiter le gabarit à R +1;
- proposer un programme à vocation essentiellement familiale;
- limiter les profondeurs de construction à maximum un tiers de la profondeur de la parcelle côté rue de Beau Hêtre;
- prévoir un système d'épuration individuelle (S.E.I.) qui assure le traitement individuel et in situ des eaux usées générées. Les eaux épurées seront évacuées par infiltration sur la parcelle, tel que prescrit par le PASH (cf. avis GEP). (...);

Considérant que (le) Fonctionnaire délégué ne partage pas l'avis de notre Assemblée pour les raisons suivantes :

- l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;
- le gabarit, bien que plus haut, reste mesuré et intégré dans son contexte par sa hauteur, son implantation et son architecture;
- le projet sera peu perceptible depuis l'espace rue au vu de sa position sur la parcelle et du caractère périphérique de la parcelle particulièrement boisée;

Considérant que néanmoins des plans modifiés ont été sollicités;

Considérant qu'en date du 29 novembre 2019, le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception transmis en date du 4 décembre 2019; que ces plans ont été soumis à la consultation de l'IILE, ACCESS+ et la Gestion de l'Espace public - Service de la Voirie; que leurs avis sont favorables conditionnels;

Considérant que les modifications apportées tendent à répondre aux remarques de notre Assemblée suite au résultat de l'enquête publique; qu'elles ne portent pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet; que dès lors suivant l'article D.IV.42, §3, du CoDT, une nouvelle procédure de publicité n'est pas requise;

Considérant que ces nouveaux plans prévoient sept logements au lieu des neuf logements initialement projetés; que cette nouvelle proposition peut être décrite comme suit :

- au rez-de-chaussée :
 - o huit emplacements de parking intégrés et cinq emplacements extérieurs en zone de recul;
- au premier étage :
 - o un appartement de deux chambres (superficie habitable $\pm 75 \text{ m}^2$ - surface brute vendable plus de 80 m^2);
 - o un appartement de trois chambres (SH $\pm 72 \text{ m}^2$ - SB plus de 100 m^2);
- au deuxième étage :
 - o un appartement d'une seule chambre (SH $\pm 35 \text{ m}^2$ - SB $\pm 56 \text{ m}^2$);
 - o un appartement de deux chambres (SH $\pm 75 \text{ m}^2$ - SB plus de 80 m^2);
 - o un appartement de trois chambres (SH $\pm 72 \text{ m}^2$ - SB plus de 100 m^2);
- au troisième étage :
 - o deux appartements de deux chambres (SH $\pm 63 \text{ m}^2$ et 74 m^2 - SB plus de 100 m^2);

Considérant qu'une station d'épuration de 27 équivalant habitants est désormais prévue avec l'usage d'un puit perdu;

Considérant que la hauteur de l'ensemble immobilier est réduite; que cette diminution varie de 60 cm à 1,40 m; que le gabarit, bien que plus haut, est plus mesuré, ce qui améliore l'intégration du projet; que l'emprise au sol de la construction est réduite; que ce geste permet de rencontrer, pour partie, la remarque concernant la limitation des profondeurs de construction;

Considérant que les plans ne répondent pas à l'ensemble des remarques et conditions émises par notre Assemblée; que néanmoins, le projet modifié se veut plus restreint en termes de gabarit; qu'il s'adapte mieux au contexte et s'intègre de manière plus harmonieuse dans le cadre bâti existant; que sur cette base, il y a lieu de se rallier à l'avis du Fonctionnaire délégué; que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone;

Considérant que le programme proposé est diversifié; que la mixité des typologies est bien valorisée; qu'il s'agit très majoritairement de logements à deux et trois chambres de grandes surfaces, bien éclairés et rencontrant les besoins de notre époque;

Considérant que le projet préserve en partie le cadre exceptionnel et boisé caractérisant le bois du Sart-Tilman; que pour limiter la perception de l'immeuble depuis la rue du Beau Hêtre, il y a lieu de renforcer la barrière végétale formée par les talus à front de voirie, notamment à hauteur de l'entrée du garage;

Considérant que les travaux sont admissibles pour l'endroit considéré; que dès lors le permis peut être délivré;

[...]

OCTROIE le permis d'urbanisme sollicité par MM. DE COPPIN Jean & Consorts, relatif à un bien sis rue du Beau Hêtre 2 à 4931 ANGLEUR, pour démolir une maison unifamiliale quatre façades et construire une immeuble de sept appartements.
(PU/88311 D)

Il conviendra de respecter les conditions suivantes :

- respecter les plans modifiés déposés le 29 novembre 2019;
- renforcer la barrière végétale formée par les talus à front de voirie;
- maintenir tous les arbres existant, hors zone d'emprise du projet prévue au plan (zone de construction + zone de parking + zone jardin représentée en vert clair);
- [...]

Il conviendra de respecter également les conditions émises par le Fonctionnaire délégué, à savoir :

- limiter les modifications du relief du sol à son maximum de manière à assurer la pérennisation du couvert végétal;
- respecter partiellement les conditions émises par le Collège en séance du 11/0/2019 [sic], à savoir :
- préserver les lisières boisées et renforcer le boisement en fond de parcelle;
- prévoir un système d'épuration individuelle (S.E.I.) qui assure le traitement individuel et in situ des eaux usées générées. Les eaux épurées seront évacuées par infiltration sur la parcelle, tel que prescrit par le PASH (cf. avis GEP).

[...] ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est notifié aux demandeurs de permis et à leur architecte, ainsi qu'au fonctionnaire délégué par des courriers du 11 février 2020, recommandés le 14 février 2020.

IV. 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.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la « violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle

des actes administratifs individuels, de l'erreur de motifs, de la contradiction des motifs, de la rupture de la ligne de conduite de l'administration, de l'erreur manifeste d'appréciation » .

1. Dans une première branche, intitulée « Rupture de la ligne de conduite – contradiction des motifs », les parties requérantes critiquent les motifs de l'acte attaqué concernant la question du précédent urbanistique.

Elles estiment qu'une erreur formelle a été commise en considérant que le point de réclamation n'était pas retenu alors qu'une motivation telle que celle-là est susceptible d'aboutir au refus du permis puisqu'il s'agit bien d'une ligne de conduite visant à la démolition de maisons et à la reconstruction d'immeubles à appartements dans le quartier.

Elles font valoir que s'il ne devait pas s'agir d'une erreur formelle, il y aurait alors une contradiction de motifs entre la phrase finale et celle qui précède.

Elles ajoutent qu'après avoir signalé que le point de réclamation n'était pas retenu, l'acte attaqué vise, plus loin, le « précédent urbanistique ».

Elles soutiennent que, quoi qu'il en soit, l'auteur de l'acte attaqué est conscient qu'à l'endroit donné, ce projet serait le premier qui aboutirait à la création d'un immeuble à appartements à la place d'une villa quatre façades et que cette autorité a, par le passé, refusé ce type de projet, comme en témoigne la réclamation du second requérant. Elles pointent qu'un avis défavorable sur la parcelle acquise par le second requérant, contiguë au projet du demandeur de permis, a été émis par l'auteur de l'acte attaqué à l'égard d'une précédente demande visant la construction de cinq logements introduite par le précédent propriétaire de la parcelle du second requérant. Elles ajoutent que ce projet était non seulement moins important que celui envisagé initialement mais moins important aussi que celui finalement retenu. Elles observent que, dans le permis octroyé au second requérant, il est fait référence à cet avis défavorable et il est tenu compte de la distance et de la tranquillité par rapport aux propriétés voisines.

Si elles relèvent que les autorités ne sont pas tenues par leur ligne de conduite à partir du moment où elles estiment qu'il y a des motifs d'en changer, ces motifs doivent être alors exposés clairement.

Elles estiment que tel n'est pas le cas de l'acte attaqué, dont les motifs ne permettent pas de considérer qu'il pourrait y avoir un changement de ligne de conduite dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué. Elles constatent qu'en tout cas, il

n'y a aucune motivation dans l'acte attaqué relative à un quelconque changement de ligne de conduite alors que celle-ci est extrêmement récente (3 mars 2017), ayant trait à un projet qui se situe sur la parcelle immédiatement voisine de celle du projet de l'acte attaqué et qui porte sur un nombre d'appartements encore inférieur à celui autorisé par l'acte attaqué.

Elles réitèrent que les motifs spécifiquement critiqués sont contradictoires avec les autres motifs de l'acte attaqué et son dispositif.

Elles soulignent que l'auteur de l'acte attaqué n'ignore pas, pour l'endroit donné, l'existence d'un cahier de conditions urbanistiques (convention Bernheim) à respecter sur les terrains situés à front de route de la route du Condroz, ce qui est le cas du terrain visé par l'acte attaqué. Elles soutiennent que les points 1, 3, 11, 13 et 16 de ces conditions urbanistiques sont violés. Elles font valoir que même si ces conditions n'ont pas une force contraignante, ne sont pas obligatoires réglementairement et ne doivent pas faire l'objet d'une motivation spéciale au regard des instruments urbanistiques du CoDT, elles définissent assez clairement le bon aménagement des lieux. Elles ajoutent que l'auteur de l'acte attaqué y a adhéré, que ce soit par des refus antérieurs ou par la motivation relative au précédent urbanistique.

Elles exposent que le projet litigieux reste, même modifié, un R+3 et va créer manifestement une rupture par rapport à la situation existante et à la ligne de conduite adoptée jusqu'à présent. Elles observent qu'il ne s'agit pas seulement de la construction d'un bâtiment sur un terrain nu mais de la destruction d'une villa 4 façades autorisée aussi précédemment en vertu de ces conditions urbanistiques et du bon aménagement des lieux, pour y construire 7 appartements.

2. En réplique, concernant l'existence d'une erreur matérielle lorsqu'il est indiqué que le point de réclamation n'est pas retenu, elles pointent que le reste de la motivation est particulièrement clair : il ne s'agit pas seulement d'apprécier le projet initial de 9 appartements qui est modifié en un projet de 7 appartements, mais au contraire d'apprécier si un projet qui propose la démolition d'une maison et la reconstruction d'un immeuble à appartements est ou non acceptable. Elles estiment qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que ce type de projet n'est pas acceptable et viole la ligne de conduite de son auteur. Elles concluent qu'il ne s'agit donc pas d'une simple erreur matérielle n'ayant aucune influence sur l'acte attaqué.

Concernant la comparaison qui devrait être faite entre le projet de 2017 et le projet litigieux, à savoir que le premier visait la construction d'un immeuble de cinq appartements sur une parcelle déjà bâtie et alors que la construction existante

était maintenue, et ce sur une parcelle d'une superficie inférieure, elles indiquent qu'outre le fait que cette distinction n'apparaît pas dans la motivation de l'acte attaqué et qu'elle intervient *a posteriori*, la question de la densité de la surface de la parcelle n'était évoquée à aucun moment dans le projet de 2017. Selon elles, la vraie problématique concerne la transformation d'un immeuble unifamilial en immeuble à appartements multiples. Elles exposent que cette motivation ne figure pas dans l'acte attaqué et que, même si cela avait été le cas, elle aurait été insuffisante car ne répondant précisément pas à la problématique de la ligne de conduite litigieuse pour le quartier du Sart-Tilman. Elles font valoir que cette question de la ligne de conduite n'est pas seulement limitée à la transformation du projet initial mais à la nature même du projet. Elles constatent que cette question du précédent n'est pas seulement invoquée dans les réclamations mais figure précisément dans les actes antérieurs de la ville, ce qui l'amène à tenir une ligne de conduite qu'elle doit, soit respecter, soit infirmer, moyennant due motivation. Elles rappellent que la motivation allait précisément dans le sens de la reconduction de la ligne de conduite prise en 2017. Elles écrivent que l'avis préalable du 11 octobre 2019 n'est en soi pas suffisant pour répondre à la rupture de la ligne de conduite et sont d'avis qu'il ne suffit pas de démontrer que les circonstances urbanistiques locales seraient favorables mais d'expliquer pourquoi la ligne de conduite change. Elles affirment que la motivation relative au changement de gabarit et à la diminution de celui-ci ne dit rien à cet égard. Elles considèrent qu'il en est d'autant plus ainsi que l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas pour quelle raison il s'écarte également du cahier de conditions urbanistiques (convention Bernheim).

Elles ajoutent que la conclusion de l'acte attaqué est un euphémisme car le projet se départit de toutes les constructions aux alentours qui sont toutes des constructions unifamiliales.

4. Dans une seconde branche, intitulée « motivation lacunaire – contradiction de motifs – motifs erronés », elles constatent, s'agissant de l'impact du projet sur l'environnement, que les motifs retenus dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué ne l'ont pas été, dans un premier temps, par la ville de Liège. Elles indiquent que ni le fonctionnaire délégué, ni l'auteur de l'acte attaqué n'abordent, sur le projet modifié, la question des impacts sur la vie aux alentours de la route du Condroz. Elles critiquent l'absence de réponse aux inquiétudes du second requérant qui signale qu'il y aura des vues sur sa cuisine et son jardin, en sorte qu'il n'est pas établi que la végétation couvrira l'intégralité du bâtiment et plus particulièrement des vues que celui-ci peut avoir sur le voisinage. Elles soutiennent que le fonctionnaire délégué n'avait pas à limiter sa motivation strictement à la route du Condroz elle-même sans tenir compte de la rue du Beau Hêtre. Elles sont d'avis que la densification, soit 7 appartements, ne va pas impliquer uniquement un

problème de trafic mais également d'autres problèmes de nuisances. Selon elles, le fait d'avoir une villa (voire deux) sur un terrain, avec les voitures des occupants ne provoque évidemment pas les mêmes nuisances que les déplacements des occupants de sept appartements. Elles affirment que ces questions ne sont pas abordées en termes de motivation et estiment que le fait que le programme a une vocation essentiellement familiale ne change rien à cette problématique non abordée en termes de motivation.

Elles relèvent que la question de la densification n'est pas abordée dans l'acte attaqué. Elles notent que le projet génère une densité de 36 logements/ha alors que la moyenne sur le lotissement Bernheim est largement inférieure à 10 logements/ha.

Elles rappellent la critique émise dans la réclamation de la seconde d'entre elles concernant le trafic. Elles soutiennent que la ville n'a pas sollicité l'avis du service voirie et n'a pas tenu compte de cette remarque par rapport au trafic et à la circulation des véhicules dans la rue du Beau Hêtre. Elles pointent l'étroitesse de cette voirie, en intersection avec la route du Condroz juste à l'endroit du projet, en angle droit, qui rend très difficile le croisement de deux voitures. Elles signalent qu'à leur demande, le service voirie a répondu qu'aucun élargissement ou aménagement de la rue du Beau Hêtre n'était prévu. Elles font valoir qu'avec une quinzaine de voitures pour un projet comportant sept appartements, il y aura de grosses difficultés de trafic et une grande dangerosité à cet endroit situé juste après l'intersection entre la rue du Beau Hêtre et la route du Condroz. Elles concluent que l'absence d'examen de cette question implique une lacune de motivation.

Elles critiquent le fait que l'acte attaqué n'explicite pas pourquoi son auteur accepte un projet ne répondant pas à l'ensemble des remarques et conditions émises par lui-même, comme il ressort de l'acte attaqué.

Elles considèrent que l'acte attaqué est assorti de motifs étranges et contradictoires en termes de hauteur et de gabarit. Elles voient mal comment le gabarit peut être considéré comme étant plus haut si la hauteur du bâtiment est réduite.

4. En réplique, elles exposent que la partie adverse n'explique pas les raisons pour lesquelles, sur une parcelle où il y avait une maison unifamiliale qui est remplacée par un immeuble de sept appartements, le nombre de véhicules qui vont y circuler pendant la journée aura un impact limité.

En ce qui concerne la densité, si elles relèvent que la partie adverse estime que la réduction opérée par les plans modifiés permet une meilleure adaptation, elles soulignent que toutes les parcelles ont une surface minimum de 1.000 m² environ et qu'il est admis que, sur cette parcelle de 2.470 m², il y aura un logement par 352 m², soit une densité au minimum 3 fois plus importante que pour les parcelles avoisinantes de superficie d'au-moins 1.000 m².

En ce qui concerne la mobilité, elles sont d'avis que si le trafic journalier de 22.500 véhicules sur la route du Condroz ne sera pas affecté par la réalisation du présent projet, il n'en est pas de même s'agissant de la rue du Beau Hêtre où il y aura l'accès. Elles estiment que la circulation risque, eu égard au nombre de maisons dans la rue du Beau Hêtre (trois ou quatre), d'être fortement impactée.

Elles relèvent que la partie adverse estime qu'il n'y a pas de contradiction d'une part en reconnaissant que les plans modifiés ne répondent pas à l'ensemble des critiques émises dans l'avis préalable et d'autre part de délivrer le permis demandé. Ils estiment que cet aveu est suffisamment parlant en lui-même.

Elles s'interrogent toujours quant à savoir si, au vu des motifs de l'acte attaqué, le projet modifié implique un bâtiment légèrement inférieur ou légèrement supérieur au projet initial. Elles estiment qu'il ne ressort pas clairement de la motivation de l'acte attaqué que la locution « bien que plus haut » serait à examiner au regard de la hauteur de la construction à démolir et pas par rapport à celle du projet initial, comme le soutient la partie adverse. Elles ajoutent que même si cela était admis, ce qu'elles contestent, la hauteur du bâtiment et son gabarit restent extrêmement élevés et la différence entre les deux projets n'est pas si importante alors que pour le premier projet le gabarit avait été jugé trop important.

V.2. Examen prima facie

Sur la première branche

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif.

En l'espèce, l'acte attaqué rappelle l'avis favorable conditionnel émis par le collège communal de Liège le 11 octobre 2019, notamment dans les termes suivants :

« [...] Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :
[...]
• précédent urbanistique :
Considérant que le fait d'autoriser un projet de ce type à cet endroit pourrait effectivement créer un précédent et encourager d'autres promoteurs à déposer des projets similaires dans le quartier; que des projets proposant la démolition de maisons et la reconstruction d'immeubles à appartements ont fait l'objet d'avis défavorables de notre Assemblée; qu'il convient de maintenir la continuité dans les lignes de conduite et l'équité des décisions; que ce point de réclamation n'est pas retenu;
[...]
Considérant que les points de réclamation retenus sont :
• intégration au contexte et gabarit,
• projet excessif,
• précédent urbanistique;
[...]
Considérant qu'en l'état, le projet n'est pas admissible: qu'il doit être significativement modifié afin de limiter les volumétries, le programme et le remaniement du terrain [...] ».

Il ressort de ces motifs qu'une erreur matérielle a été commise en concluant que le point de réclamation relatif au « précédent urbanistique » « n'est pas retenu », alors que le reste de la motivation fait ressortir le souhait affiché par l'auteur de l'acte attaqué de maintenir la continuité dans les lignes de conduite aux termes desquelles ont été refusés des projets « proposant la démolition de maisons et la reconstruction d'immeubles à appartements ».

Cette erreur matérielle n'est pas nature à vicier la motivation de l'acte attaqué dès lors que son destinataire pouvait comprendre sans doute sérieux le sens de l'avis émis et les raisons fondant celui-ci.

Le grief n'est pas sérieux.

2. Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou voisins.

La motivation en la forme de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude.

En l'espèce, comme déjà relevé, il ressort des motifs précités de l'acte attaqué que son auteur reconnaît l'existence d'une ligne de conduite en son chef visant à refuser, en principe, les projets « proposant la démolition de maisons et la reconstruction d'immeubles à appartements » dans le quartier concerné.

Sur ce point, l'auteur de l'acte attaqué exposait également, dans son avis favorable conditionnel précité, ce qui suit, quant à l'intégration au contexte et au gabarit :

« Considérant que si la proposition d'appartements peut être envisagée, le projet doit respecter les gabarits des immeubles voisins tant en hauteur qu'en profondeur pour s'intégrer dans le contexte; que ce point de réclamation est retenu ».

Ainsi, l'autorité estimait déjà qu'elle pouvait admettre un projet d'immeuble à appartements sur le bien concerné, sous réserve d'une meilleure intégration dans son contexte environnant.

Dans la décision d'octroi attaquée, qui fait suite à un remaniement du projet et au dépôt de plans modifiés en réponse à son avis favorable conditionnel, il précise ce qui suit :

« Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en vertu de l'article D.IV.17 du Code en date du 17 octobre 2019; que son avis favorable conditionnel a été transmis en date du 22 novembre 2019 en vertu de l'article D.IV.39 du Code; qu'il est libellé et motivé comme suit :

“ [...]

Considérant que l'installation projetée ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;

[...]

Considérant la situation particulière de la parcelle : le long d'une voirie régionale très bien desservie par les transports en commun et à forte proximité d'un arrêt de bus (-50 m);

Considérant le contexte particulier de la parcelle : surélevée par rapport aux voiries, très boisée, d'une superficie assez importante;

Considérant que le bâtiment projeté s'implante dans la partie non boisée de la parcelle de manière à ne pas impacter le couvert végétal;

Considérant que le gabarit, bien que plus haut, reste mesuré et intégré dans son contexte par sa hauteur, son implantation et son architecture. En effet le bien est en R+3 à partir de la voirie et en R+2 au niveau de la zone de cours et jardin. Les bâtiments à proximité sont en R+2 pour le nouveau bâtiment côté rue du beau hêtre et en R+2 pour le bâtiment situé en amont de la route du Condroz. Le bâtiment est en plus surélevé par les niveaux du terrain augmenté. Le bâtiment projeté crée une articulation entre les volumes;

Considérant que la demande sera peu perceptible depuis l'espace rue au vu de la position sur la parcelle et du caractère périphérique de la parcelle particulièrement boisée, ce qui ne modifie dès lors pas la perception de la parcelle;

Considérant que l'aménagement des abords est très respectueux de la végétalisation de la parcelle privilégiant notamment le parcage en intérieur de bâtiment et offrant des places limitées à l'extérieur du bâtiment projeté;

Considérant que la densité proposée n'accentuera pas la mobilité dans le quartier d'habitat au vu de la proximité de route du Condroz;

Considérant la qualité d'habitabilité qu'offre les logements par les dimensions, leurs possibilités de rangement et l'espace polyvalent commun;

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible;

[...]”;

[...]

Considérant que néanmoins des plans modifiés ont été sollicités;

[...]

Considérant que les modifications apportées tendent à répondre aux remarques de notre Assemblée suite au résultat de l'enquête publique; qu'elles ne portent pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet; que dès lors suivant l'article D.IV.42, § 3, du CoDT, une nouvelle procédure de publicité n'est pas requise;

Considérant que ces nouveaux plans prévoient sept logements au lieu des neuf logements initialement projetés; [...]

Considérant que la hauteur de l'ensemble immobilier est réduite; que cette diminution varie de 60 cm à 1,40 m; que le gabarit, bien que plus haut, est plus mesuré, ce qui améliore l'intégration du projet; que l'emprise au sol de la construction est réduite; que ce geste permet de rencontrer, pour partie, la remarque concernant la limitation des profondeurs de construction;

Considérant que les plans ne répondent pas à l'ensemble des remarques et conditions émises par notre Assemblée; que néanmoins, le projet modifié se veut plus restreint en terme de gabarit; qu'il s'adapte mieux au contexte et s'intègre de manière plus harmonieuse dans le cadre bâti existant; que sur cette base, il y a lieu de se rallier à l'avis du Fonctionnaire délégué; que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone;

Considérant que le programme proposé est diversifié; que la mixité des typologies est bien valorisée; qu'il s'agit très majoritairement de logements à deux et trois chambres de grandes surfaces, bien éclairés et rencontrant les besoins de notre époque;

[...] » .

Par ces motifs, l'auteur de l'acte attaqué reconnaît que les plans modifiés déposés par les demandeurs de permis ne répondent pas à tous les griefs exposés lors de l'annonce de projet et retenus dans son avis favorable conditionnel précité. Il estime toutefois pouvoir se rallier à la position arrêtée par le fonctionnaire délégué au vu du caractère plus restreint en terme de gabarit du projet, de sa meilleure adaptation au contexte et de son intégration plus harmonieuse dans le cadre bâti existant. Il se réjouit du fait que le programme proposé est diversifié et pointe la mixité des typologies des logements proposés, ainsi que la présence majoritaire de logements « à deux et trois chambres de grandes surfaces, bien éclairés et rencontrant les besoins de notre époque ». Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué

explicite à suffisance les raisons pour lesquelles il estime pouvoir se départir de sa ligne de conduite antérieure et, partant, admettre le projet litigieux.

Le grief n'est pas sérieux.

3. Les prescriptions reprises dans la convention du 28 janvier 1960, dite « Bernheim », n'engagent que ses signataires et les personnes juridiques ayant repris les droits et obligations de ceux-ci, parmi lesquels il n'est pas contesté que ne figure pas l'auteur de l'acte attaqué.

Il n'est pas non plus démontré par les parties requérantes que l'auteur de l'acte attaqué a adhéré aux prescriptions de cette convention.

Enfin, les parties requérantes ne soutiennent pas que l'attention particulière de l'auteur de l'acte attaqué a été attirée quant aux conséquences de cette convention sur le projet litigieux préalablement de sa prise de décision.

Au vu de ces différents éléments, l'auteur de l'acte attaqué ne devait pas tenir compte de cette convention pour apprécier en quoi le projet litigieux pouvait être admis.

Le grief n'est pas sérieux.

4. Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, les parties requérantes ne démontrent pas qu'en autorisant le projet litigieux l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation, quand bien même existerait, à leur estime, une rupture par rapport à la situation existante.

Le grief n'est pas sérieux.

La première branche du premier moyen n'est pas sérieuse.

Sur la seconde branche

5. En principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique ou d'annonce de projet. 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 ou de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, dans sa réclamation du 15 septembre 2019, la seconde partie requérante et son épouse exposaient notamment ce qui suit :

« (...) Nous avons donc acheté en toute confiance et bâti en fonction : grandes surfaces vitrées à l'arrière et sur le côté qui ne gênent personne et nous garantissaient notre intimité car aucune vue possible du voisinage.

Le projet présenté ici propose tous les balcons et fenêtres avec une vue directe sur notre cuisine et notre jardin... ».

L'acte attaqué impose, à titre de condition, de « préserver les lisières boisées et renforcer le boisement en fond de parcelle », ce qui apparaît être une réponse au grief précité.

Il n'est pas soutenu qu'une telle condition n'est pas opportune pour répondre au grief soulevé.

Par ailleurs, la modification du projet qui diminue à sept logements au lieu de neuf le programme envisagé tend également à répondre aux griefs formulés lors de l'annonce de projet concernant les nuisances engendrées par le projet sur le voisinage.

Le grief n'est pas sérieux.

6. L'auteur de l'acte attaqué aborde la question de la densité du projet en reproduisant tout d'abord son avis favorable conditionnel du 11 octobre 2019, donné à propos du projet initial, dans les termes suivants :

« [...] »

- projet excessif :

Considérant que les habitations voisines présentent généralement des gabarits rez+1+toiture à versants, avec quelques exceptions à toiture plate; que quelques maisons sont plus hautes parce que le garage au sous-sol est visible en façade avant; que la densité actuelle dans ce quartier est très faible ($\pm$ 5 à 10 logements/ha); que vu la taille du terrain (2 500 m²) et le nombre de logements proposé (9), la densité projetée correspond plutôt à 36 logements/ha; que le projet et la densité proposée paraissent excessifs dans le contexte du quartier; que la surface de construction est pratiquement triplée; que ce point de réclamation est retenu; [...]».

L'auteur de l'acte attaqué vise ensuite la réduction du projet par rapport au projet initialement déposé et il expose en quoi ce projet modifié, limitant le programme à sept logements, est admissible. Il indique ainsi que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone, qu'il préserve en partie le cadre exceptionnel et boisé caractérisant le bois du Sart-Tilman et que le programme proposé est diversifié. Par ailleurs, pour limiter la perception depuis la rue du Beau Hêtre, il impose une condition pour renforcer la barrière végétale.

Une telle motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale accepte le programme modifié du projet. Dès lors que le principe même d'un immeuble à appartements n'a jamais été exclu par l'auteur de l'acte, elle suffit.

Le grief n'est pas sérieux.

7. Concernant le trafic, la seconde partie requérante suggérait, dans sa réclamation du 15 septembre 2019, « un aménagement de l'accès à la rue du Beau Hêtre venant de la route du Condroz [qui] permettrait de mieux intégrer ce projet ».

Le grief exposé par le second requérant reste peu clair, faute d'explicitier quel type d'aménagements il vise. Du reste, l'aménagement invoqué devrait viser, à l'estime du réclamant, une « meilleure intégration du projet », ce qui ne recouvre pas les questions de trafic invoquées par les parties requérantes dans leurs écrits de procédure. Enfin, il semble qu'il s'agisse d'un aménagement de la voirie elle-même, au carrefour formé par la rue du Beau Hêtre et de la route du Condroz, lequel n'est pas du ressort des demandeurs de permis. En tout état de cause, l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas à répondre spécifiquement à un tel grief, trop peu précis.

En toute hypothèse, le service communal de la voirie a bien émis à deux reprises des avis, l'un défavorable le 21 août 2019 sur le projet initial et l'autre favorable conditionnel le 16 décembre 2019 sur le projet modifié. Dans ces deux avis, le service compétent ne relève aucun problème potentiel pour la sécurité routière et la fluidité du trafic en ce qui concerne l'intersection entre la route du Condroz et la rue du Beau Hêtre.

Par ailleurs, la nature et l'importance du projet autorisé par l'acte attaqué ne permet pas de conclure, sans autre démonstration, que le projet emportera de « grosses difficultés de trafic et une grande dangerosité » à l'endroit de cette intersection. Les photographies produites par les parties requérantes ne permettent pas d'établir que de tels risques interviendront.

Le grief n'est pas sérieux.

8. Il n'est pas exact d'affirmer que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles le projet litigieux est autorisé alors que sa version modifiée ne répond pas à l'ensemble des remarques et conditions émises par le collège communal.

Ainsi, comme déjà relevé à l'occasion de l'examen de la première branche du premier moyen, l'auteur de l'acte attaqué précise ce qui suit :

« [...] néanmoins, le projet modifié se veut plus restreint en terme de gabarit; qu'il s'adapte mieux au contexte et s'intègre de manière plus harmonieuse dans le cadre bâti existant; que sur cette base, il y a lieu de se rallier à l'avis du Fonctionnaire délégué; que le projet ne compromet pas la destination générale de la zone;

Considérant que le programme proposé est diversifié; que la mixité des typologies est bien valorisée; qu'il s'agit très majoritairement de logements à deux et trois chambres de grandes surfaces, bien éclairés et rencontrant les besoins de notre époque ».

Le grief n'est pas sérieux.

9. L'acte attaqué comporte le motif suivant :

« Considérant que la hauteur de l'ensemble immobilier est réduite; que cette diminution varie de 60 cm à 1,40 m; que le gabarit, bien que plus haut, est plus mesuré, ce qui améliore l'intégration du projet; que l'emprise au sol de la construction est réduite; que ce geste permet de rencontrer, pour partie, la remarque concernant la limitation des profondeurs de construction ».

Même s'il eut sans doute été plus clair que l'auteur de l'acte attaqué explicite sur la base de quoi il opère ces diverses comparaisons, il reste évident qu'il compare le projet autorisé par l'acte attaqué par rapport, d'une part, au projet initial lorsqu'il pointe une diminution de « 60 cm à 1,40 m » et, d'autre part, au bâtiment préexistant lorsqu'il soutient que le gabarit du projet autorisé « bien que plus haut, est plus mesuré ». Il s'ensuit que ce motif ne comporte pas de contradiction.

Le grief n'est pas sérieux.

La seconde branche du premier moyen n'est pas sérieuse.

En conclusion, le premier moyen n'est pas sérieux.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le second moyen est pris de la « violation des articles D.IV.42, § 3 et D.IV.53 du CoDT, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

1. Les parties requérantes s'interrogent quant à savoir si, conformément à l'article D.IV.42, § 3, du CoDT, l'enquête publique ne devait pas être recommencée suite aux modifications qui sont intervenues.

Elles considèrent, en effet, que les modifications apportées au projet sont substantielles et nécessitaient des mesures particulières de publicité complémentaires, à partir du moment où les gabarits et l'emprise au sol de la construction étaient modifiés et où on considère que les nouveaux plans ne répondent pas à l'ensemble des remarques et conditions émises par le collège communal.

2. En réplique, elles sont d'avis que la première partie adverse ne s'explique pas sur le fait que l'importance des modifications apportées ainsi que les observations initiales formulées ne se rattachent plus directement au même projet. Elles rappellent que le gabarit et le nombre d'appartements ne sont plus les mêmes.

Elles considèrent que la diminution du nombre d'appartements n'est pas suffisante pour permettre de répondre aux observations déjà formulées, puisque, selon elles, les observations contenues dans les réclamations ne se rattachent pas à cette modification.

VI.2. Examen *prima facie*

1. L'article D.IV.42, § 2, alinéa 1^{er}, et § 3, du CoDT dispose comme suit :

« § 2. Les plans modificatifs et le complément de notice d'évaluation préalable peuvent être soumis à de nouvelles mesures de publicité par l'entremise de la commune et à l'avis des services ou commissions qui ont été consultés précédemment au cours de la procédure. Dans ce cas, le demandeur en est informé.

[...]

§ 3. Les mesures particulières de publicité et la consultation des services et commissions précités ne sont pas requises :

1° lorsque la modification projetée résulte d'une proposition contenue dans les observations ou réclamations faites lors de l'enquête publique ou pendant la période d'annonce de projet ou qui s'y rattache directement;

2° lorsque la modification projetée n'a qu'une portée limitée et ne porte pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles ».

Les deux hypothèses visées au paragraphe 3 de l'article D.IV.42 sont alternatives.

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

« Considérant que les modifications apportées tendent à répondre aux remarques de notre Assemblée suite au résultat de l'enquête publique; qu'elles ne portent pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet; que, dès lors, suivant l'article D.IV.42, § 3 du CoDT, une nouvelle procédure de publicité n'est pas requise ».

Les points de réclamation retenus dans l'avis favorable conditionnel du 11 octobre 2019 concernaient l'intégration au contexte, le gabarit et le caractère excessif du projet. Les modifications apportées aux plans répondent à certains de ces points puisqu'elles s'inscrivent toutes dans le sens d'une réduction du projet, de telle sorte que le collège communal a pu estimer qu'il n'était pas requis de reproduire les mesures de publicité même si ces modifications n'ont pas une portée limitée. En tout état de cause, l'autorité communale a pu également considérer que celles-ci ne portent pas atteinte à l'objet et à l'économie générale du projet.

Le second moyen n'est pas sérieux.

VII. Conclusions

L'une des 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 suspendre l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 21 mai 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly