CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 251.724 du 1^er^ octobre 2021

A. 232.916/XIII-9185

En cause : **BREUER** Arnaud,
ayant élu domicile chez
M^e^ Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa,

A. 233.290/XIII-9231

En cause : **PIROTTE** Vincent,
ayant élu domicile chez
M^e^ Laurane FERON, avocat,
place des Nations unies 7
4020 Liège,

A. 233.291/XIII-9232

En cause : **PIROTTE** Virginie,
ayant élu domicile chez
M^e^ Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la ville de Malmedy**,
   représentée par son collège communal,
   ayant élu domicile chez
   M^es^ Thierry WIMMER et Gaëtan BIHAIN, avocats,
   rue Mitoyenne 9
   8840 Welkenraedt,

2. **la Région wallonne**,
   représenté par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   M^e^ Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
   boulevard du Midi 29
   6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée ALL IN MP,
ayant élu domicile chez
M^e^ Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège.

I. Objet de la requête

Par des requêtes introduites respectivement les 15 février 2021 et 29 mars 2021, Arnaud Breuer, Vincent Pirotte et Virginie Pirotte demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 14 janvier 2021 du collège communal de la ville de Malmédy qui octroie à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) All In Mp un permis d'urbanisme pour construire « deux immeubles jointifs avec chacun 4 appartements » [lire 4 immeubles jointifs avec chacun 2 appartements] sur les parcelles situées à Malmédy, rue des Cornouillers 2, soit les lots n^os^ 24, 25 et 26 du lotissement « Corti des Gruzalis » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par des requêtes introduites par la voie électronique le 14 mai 2021, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) All In MP demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans chacune des affaires.

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

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par des ordonnances du 12 août 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 16 septembre 2021.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Vincent Dupont, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 232.916/XIII-9185, M^e^ Laurane Feron, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 233.290/XIII-9231, et *loco* M^e^ Nathalie Van

Damme, avocat, comparaissant pour la partie requérante dans l'affaire A. 233.291XIII-9232, M^e^ Bihain, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e^ Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e^ Etienne Orban De Xivry, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e^ Pierre Lejeune, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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. Jonction

Les trois recours demandent l'annulation du même acte attaqué et développent certains arguments communs.

Dans ces circonstances, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, la jonction de ces trois affaires est ordonnée.

IV. Faits

1. Le 21 avril 2020, la SPRL All In MP introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 4 immeubles de 2 appartements sur des biens sis à Malmedy, rue des Cornouillers. Le formulaire de demande précise qu'il s'agit de la construction de 4 petits immeubles de 2 appartements, soit 8 appartements au total; que ces immeubles présenteront un gabarit R+1 engagé en toiture avec une hauteur sous corniche de 4,90 mètres maximum, qu'un volume central de liaison comprendra la remise à vélos et le local poubelle, que les différents locaux techniques et caves se retrouveront en sous-sol et que la zone de parking sera implantée directement en lien avec la voirie et proposera 16 emplacements.

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et dans le périmètre d'un permis de lotir 203/159/RC du 25 janvier 2010, au sein duquel le projet s'implante sur les lots n^os^ 24, 25 et 26.

2. Par un courrier recommandé du 20 mai 2020, la commune de Malmedy notifie sa décision de considérer le dossier complet.

3. Les avis des instances suivantes sont sollicités sur le projet :

- la zone de secours de Lg-5 : avis défavorable le 6 juillet 2020;
- la cellule GISER du service public de Wallonie : avis favorable conditionnel le 15 juin 2020;
- la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) : avis favorable le 15 juin 2020;
- le service technique communal : avis favorable conditionnel le 26 mai 2020.

4. Une annonce de projet est organisée du 4 au 18 juin 2020. Elle suscite le dépôt d'une réclamation collective des « résidents du lotissement "Lu Corti dès Grûzalis" ».

5. Le 16 juillet 2020, le collège communal de Malmedy décide de proroger de 30 jours le délai dont il dispose pour statuer.

6. Le 25 août 2020, l'architecte de la demanderesse de permis dépose des plans modifiés du projet, afin de répondre à l'avis du service d'incendie.

Ces plans font l'objet d'un accusé de réception notifié le 31 août 2020.

Un nouvel avis du service d'incendie est sollicité. Celui-ci remet un avis favorable le 7 octobre 2020

7. Le 22 octobre 2020, le collège communal de Malmedy décide de proroger de 30 jours le délai dont il dispose pour statuer.

8. Le 19 novembre 2020, le collège communal de Malmedy émet un avis préalable favorable conditionnel sur la demande.

Cet avis est notifié à la fonctionnaire déléguée par un courrier du 27 novembre 2020.

9. Le 17 décembre 2020, la fonctionnaire déléguée notifie son avis favorable conditionnel sur le projet et propose de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 14 janvier 2021, le collège communal de Malmedy octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

11. L'acte attaqué est notifié au conseil du requérant dans l'affaire A. 232.916/XIII-9185 par un courriel du 3 février 2021.

Il est notifié aux conseils respectifs du requérant dans l'affaire A. 233.290/XIII-9231 et de la requérante dans l'affaire A. 233.291/XIII-9232 par un courriel du 27 janvier 2021.

V. Intervention

Les requêtes en intervention introduites par la SPRL All In MP, bénéficiaire du permis attaqué dans les trois recours, le 14 mai 2021, soit dans les 30 jours de la notification de chaque recours en suspension et en annulation, sont accueillies.

VI. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné les présents recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que la deuxième branche du moyen unique pris dans l'affaire A.232.916/XIII-9185 et le troisième moyen pris dans les affaires A.233.290/XIII-9231 et A.233.291/XIII-9232 sont fondés.

VII. Moyen unique pris dans l'affaire A.232.916/XIII-9185 et le troisième moyen pris dans les affaires A.233.290/XIII-9231 et A.233.291/XIII-9232

VII.1. Thèses des parties

A. Les requêtes

1. Le moyen unique soulevé dans l'affaire A. 232.916/XIII-9185 est pris « de la violation des articles D.IV.2, D.IV.4, D.IV.5, D.IV.28, D.IV.40 et D.IV.94, § 2, du Code wallon du développement territorial (CoDT), de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que celle du permis de lotir "Corti des Gruzalis"(Wust et Pierre & Nature) n° 203/159 (permis d'urbanisation actuellement) adopté le 25 janvier 2010 ».

Ce moyen se divise en trois branches.

1.1. Dans la première branche, le requérant fait valoir que, alors que le permis octroie des écarts à des points essentiels du permis de lotir, les objectifs de ce permis ne sont pas identifiés par l'autorité.

Il expose que, selon les termes de l'acte de division de 2013, « le but de ces stipulations est de sauvegarder le caractère résidentiel et campagnard du site, sa

tranquillité et son harmonieux développement, comme aussi de réglementer certaines relations de voisinage et de déterminer le statut de la voirie ».

Il fait également état de mentions figurant sur le site internet du lotisseur, selon lesquelles le lotissement confère au quartier un aspect vert et arboré et prévoit l'implantation de nombreux arbres et la création en son centre d'un « poumon vert ».

Il estime que les zones de logements collectifs et individuels sont délimitées afin de respecter une certaine harmonie et un espace verdoyant au centre et que l'îlot central est dévolu à la création d'un ensemble aéré et verdoyant ainsi qu'à la construction de maisons unifamiliales permettant certes la réunion de deux lots en un seul mais de façon mesurée, soit deux logements maximum sur deux lots et sous des conditions strictes.

Il soutient que le projet s'écarte de façon tellement importante de ces objectifs qu'il y aurait fallu solliciter la modification du permis de lotir de 2010. Il rappelle les cinq écarts octroyés : la construction de 8 logements sur 3 lots, alors que le permis n'autorise la construction que sur 2 lots et avec un maximum de 2 logements sur ces lots réunis; le pourcentage de la surface construite de plus de 20 % de la surface totale de la parcelle, soit 36,80 %; la hauteur sous corniche de 4,80 mètres, au lieu des 4,50 mètres prévus; les lucarnes, en principe interdites sauf pour prolonger ou terminer un élément prioritaire de l'expression de la façade; les parkings, tous extérieurs alors qu'en principe une place couverte est exigée.

Il est d'avis que l'autorité ne définit pas l'objectif du permis d'urbanisation, mais considère qu'il n'est pas compromis parce que les zones d'implantation, de recul et de cours et jardins seraient respectées. Il expose que l'autorité considère que le projet s'apparente davantage à quatre maisons unifamiliales reliées par des volumes secondaires plutôt qu'à ce qu'il est en réalité, à savoir 4 immeubles de 2 appartements chacun, sur 3 lots réunis en un seul.

Il en déduit que le collège communal n'a pas appréhendé l'objectif du permis d'urbanisation « dont le sens profond était certes de faire cohabiter logements individuels et collectifs, mais dans des zones clairement délimitées, dans un but d'harmonie et de cohérence avec un poumon vert central qui ne se retrouve plus dans le projet autorisé ». Selon lui, tous les écarts sollicités vont dans le sens d'une incompatibilité du projet avec les objectifs du permis d'urbanisation.

Il ajoute que la ville indique, dans son avis du 23 janvier 2020, que la demande devait faire l'objet d'une modification du permis de lotir. Il précise que

c'est en raison de l'avis inverse du fonctionnaire délégué que le demandeur de permis n'a pas sollicité une telle modification.

Il affirme que la cohérence du permis d'urbanisation est mise à mal par le projet qui autorise un logement collectif dans la zone réservée aux logements individuels.

Il conclut que le permis ne pouvait pas être délivré sans une modification du permis d'urbanisation.

1.2. Dans la deuxième branche, il fait valoir qu'un sixième écart n'a pas été répertorié, à savoir le recul de la construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots. Selon lui, en vertu des prescriptions du permis d'urbanisation, le recul minimum des constructions par rapport à la limite mitoyenne est porté à 6 mètres minimum, alors qu'en l'espèce, le recul n'est que de 4,45 mètres par rapport aux limites des lots n^{os} 27 et 23.

Il rappelle que cet élément a été relevé par les opposants lors de l'annonce du projet, mais que la commune n'y a répondu que par « => respect de la zone *aedificandi* » et ce, sans rapport avec la prescription concernée.

Selon lui, le recul prévu est primordial afin de préserver le caractère harmonieux et verdoyant du site, ainsi que l'intimité des voisins.

Il affirme que l'écart n'a pas été considéré comme tel par l'autorité et n'a pas fait l'objet de l'examen des deux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT ni d'une réponse dûment motivée à la réclamation.

1.3. En ce qui concerne la troisième branche, il indique que la commune a déjà été saisie d'un projet similaire sur lequel elle a rendu un avis négatif et que tous les motifs de refus du premier avant-projet n'ont pas été rencontrés dans le second avant-projet.

Ainsi, à propos du premier avant-projet, il constate que la commune avait relevé que le lotissement comprend 5 lots destinés à des immeubles à appartements qui ne sont pas construits et jugé qu'il serait plus judicieux de construire sur ces lots dont les gabarits ont été étudiés en transition entre les différents types de bâti. Il note qu'en outre, la commune avait indiqué que le contraste des gabarits entre la proposition et les logements à l'arrière était trop marqué et que la transition se fait sur une zone plus large, comprenant la voirie. Il relève que la commune avait estimé que la densité était trop importante : 12

logements sur 1.237 m². En outre, elle avait rappelé qu'il est prévu au permis d'urbanisation de ne pas dépasser 20 % de la surface bâtie alors que le premier avant-projet est de 37 %, et que les parkings sont extérieurs alors que le lotissement prévoit une place couverte + une pour visiteur, et que seules 16 places sont prévues pour 12 appartements. Il souligne la conclusion de la commune selon laquelle le projet pourrait être réexaminé en revoyant les gabarits à la baisse.

Il est d'avis que le projet autorisé par l'acte attaqué ne remet pas fondamentalement en cause les motifs de cette décision de refus. Il relève qu'il est fait état de la diminution du nombre de logements de 12 à 8 et du gabarit de R+1,5 à R+1 ou encore de la hauteur sous corniche de 7,80 mètres à 4,80 mètres ainsi que de la densité de 97 logements par ha à 64 logements, ainsi que de la surface bâtie qui passe de 37 % du terrain à 36,80 %.

Selon lui, la situation ne doit pas être comparée avec le premier avant-projet qui était totalement irréaliste et déstructurant au regard du permis d'urbanisation, mais doit être examinée au départ des constructions déjà autorisées et en fonction des prescriptions du permis de lotir.

Il est d'avis que les objections initiales du collège communal ne sont pas rencontrées sur les points suivants :

« 1.- le non-respect du recul minimum à l'arrière;
2.- la surface bâtie (20 % maximum) portée à 36,80 % soit près du double (le premier avant-projet avait presque la même surface : 37 %);
3.- les parkings tous prévus en extérieur;
4.- la nécessité de bâtir par priorité les logements collectifs sur les lots dédiés plutôt que sur les lots réservés aux logements individuels ».

Il constate que le collège communal reconnaît que la surface bâtie reste trop importante et inchangée par rapport au projet 1, mais ajoute que la densité et la densité perçue sont réduites, que le projet s'inscrit dans la zone de bâtisse et que chaque parcelle aurait pu être construite sur plus de 20 %.

En ce qui concerne la nécessité de bâtir prioritairement les lots dévolus au logement collectif, il relève que la ville considère, dans l'acte attaqué, qu'il ne s'agit pas de logements collectifs mais plutôt de « 4 unités de 2 logements (plus proches de maisons uni/ou bi-familiales) et se rapproche plus de la volonté de destination de ces parcelles ». Sur ce point, il estime que si l'érection d'une habitation unifamiliale est prévue, il n'est pas question d'y installer ne fût-ce que deux ménages indépendants. Il considère que l'acte attaqué ne permet pas de revenir sur le constat selon lequel les lots concernés sont affectés à l'habitat unifamilial, que d'autres lots non construits sont destinés à des immeubles à appartements et qu'il

serait plus judicieux de construire sur ces lots. Il en conclut que l'autorité commet une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne le recul à l'arrière du projet, il expose que le collège communal indique ce qui suit :

« très peu de recul à l'arrière - quasi l'entièreté de la parcelle est construite ou utilisée par le parking! ==> mais bâti moins haut donc moins impactant dans le site et pour les voisins ».

Selon lui, le collège communal se trompe en comparant avec le premier avant-projet, lequel ne peut servir à minimiser l'impact du second.

En ce qui concerne le parking, il constate que l'autorité communale estime que la réalisation d'un accompagnement végétal et le maintien d'une surface perméable suffit à répondre aux exigences des prescriptions du permis d'urbanisation, à savoir de prévoir un parking intérieur. Il est d'avis qu'il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation, dès lors il convient d'apprécier le projet global et non pas chaque élément négatif séparément.

2. Dans les recours référencés A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232, le troisième moyen, formulé en termes identiques dans les deux recours, est pris « de la violation de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Tout d'abord, après avoir rappelé les 5 écarts identifiés dans l'acte, les parties requérantes font valoir que l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du permis d'urbanisation, de sorte que l'obligation de motivation formelle n'est pas respectée à cet égard.

Elles estiment en outre que l'acte attaqué n'identifie pas un sixième écart et ne l'accorde dès lors pas. Elles exposent que le permis d'urbanisation prévoit que « lors de la réunion de 2 lots contigus en vue d'y ériger une seule construction, le recul de la construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots est porté à 6 mètres minimum ». Elles constatent que le projet ne prévoit, à l'arrière qu'une distance de 4,45 mètres entre les bâtiments projetés et la limite mitoyenne avec les lots n^{os} 27 et 23. Elles pointent encore l'existence de terrasses à l'arrière des logements, qui s'arrêtent à 1 mètre des limites mitoyennes.

Elles en déduisent que la distance de 6 mètres prévue dans les prescriptions n'est pas respectée. Elles exposent que l'écart n'a pas été considéré comme tel par l'autorité, qu'il n'a pas fait l'objet de l'examen imposé par le CoDT

et qu'aucune réponse n'a été fournie aux réclamants qui s'en sont inquiétés lors de l'enquête publique.

B. Les notes d'observations de la première partie adverse

1.1. La première partie adverse répond, dans le recours référencé A. 232.916/XIII-9185, en ce qui concerne la première branche, qu'au regard de l'article D.IV.94, § 2, du CoDT, ce serait en l'espèce l'absence de respect des objectifs visés à l'article D.IV.28, alinéa 1er, 1°, du CoDT, qui pourrait entraîner la modification du permis d'urbanisation.

Selon elle, le requérant confond modification du permis d'urbanisation et écart. Elle ajoute qu'il confond également l'absence de respect des objectifs de l'article D.IV.28, alinéa 1er, 1°, et l'absence de respect des conditions de l'article D.IV.5. Elle rappelle que ces dernières conditions imposent d'identifier les objectifs du permis d'urbanisation dont on s'écarte et de s'assurer que le projet ne les compromet pas, mais qu'en l'absence d'objectifs identifiés, le Conseil d'État admet qu'ils peuvent découler de l'ensemble des prescriptions.

En ce qui concerne l'objectif vanté de cohabitation de logements individuels et collectifs dans des zones délimitées en harmonie avec le poumon vert central, elle fait valoir qu'il a été jugé que, si l'objectif principal d'un permis d'urbanisation est la construction d'immeubles d'habitation, ce n'est pas parce qu'il détermine, en fonction de la localisation des terrains, le nombre d'étages habitables que la création d'habitations unifamiliales figure parmi ses objectifs. Elle estime que les prescriptions du permis d'urbanisation envisagent la formation d'un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté. Elle affirme avoir expliqué, dans l'acte :

- les objectifs du permis d'urbanisation;
- l'absence de mise en péril des objectifs de développement territorial ou d'aménagement du territoire du permis d'urbanisation;
- la construction de logements *a priori* collectifs sur une parcelle dévolue originellement à un logement unifamilial;
- la cohérence avec un poumon vert central;
- tout en ayant à l'esprit le bon aménagement des lieux et la transition avec la zone destinée à recevoir des immeubles à appartements.

Elle rappelle que l'économie du sol, notamment via la densification (raisonnable dans ce cas-ci) est souhaitée par la Région wallonne et que cette

volonté est concrétisée dans les permis d'urbanisation plus récents (évolution de l'utilisation du terrain et de la façon d'habiter).

Elle invoque la motivation formelle de l'acte attaqué, l'avis de la CCATM, les conditions de l'acte attaqué pour préserver l'esprit de poumon vert, ainsi que l'avis de la fonctionnaire déléguée. Elle déduit de ces éléments qu'elle a expliqué avec justesse et adéquation la pertinence de l'implantation de logements collectifs sur des parcelles réservées à des habitations unifamiliales : au vu des gabarits et projets revus en conséquence, les habitations s'apparentent à quatre maisons unifamiliales. Elle conclut que le permis d'urbanisation ne devait pas être modifié préalablement et que les écarts sont justifiés.

1.2. En ce qui concerne la deuxième branche, elle estime que l'acte attaqué et l'avis de la fonctionnaire déléguée font état du respect des règles concernant le recul.

Par ailleurs, elle expose que le permis d'urbanisation ne vise que la réunion de deux lots pour un seul immeuble, ce qui n'est pas le cas du projet litigieux. Elle considère que le recul de 6 mètres doit s'apprécier par rapport aux lots non construits, dès lors que la disposition vise uniquement « le lot » et non la « parcelle cadastrale bâtie », alors que le lot du requérant est bâti. Elle en déduit qu'il n'existe pas d'écart sur ce point.

Elle répond qu'en outre, conformément à la jurisprudence, l'obligation de motivation formelle n'impose pas de répondre à toutes les réclamations et qu'en l'espèce, l'acte attaqué indique, en réponse à l'observation, « respect de la zone *aedificandi* », ce qui est suffisant. Elle reproche au requérant de ne pas préciser en quoi « l'absence de respect de la zone *non aedificandi* ne pourrait pas expliquer ce recul parfaitement conforme au bon aménagement des lieux ».

Enfin, elle estime avoir expliqué dans l'acte en quoi le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme du permis d'urbanisation.

1.3. En ce qui concerne la troisième branche, elle fait d'abord valoir que le requérant tente d'opposer sa conception du bon aménagement des lieux à la sienne sans démontrer d'erreur manifeste d'appréciation. Elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et permet de comprendre la décision. Elle rappelle que l'avis défavorable du 5 septembre 2019 imposait d'envisager de construire les logements sur les lots destinés au logement collectif et de revoir les gabarits à la

baisse. Or, selon elle, le projet a été revu à la baisse et elle a motivé la pertinence de la construction sur des lots destinés à des habitations individuelles.

2. Dans les recours référencés A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232, les observations de la première partie adverse reprennent celles développées relativement au moyen unique dans le recours référencé A. 232.916/XIII-9185.

C. Les notes d'observations de la seconde partie adverse

1.1. Dans l'affaire référencée A. 232.916/XIII-9185, en ce qui concerne la première branche, la seconde partie adverse répond qu'un fonctionnaire de la DGO4 a indiqué au bénéficiaire du permis que le projet nécessite un permis d'urbanisme avec procédure d'écarts.

Elle estime que les objectifs du lotissement sont énoncés, sous l'intitulé « A. Généralités » du permis comme suit :

> « les prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté ».

Elle en déduit que l'objectif n'est pas d'affecter les lieux à la construction de logements individuels et qu'une modification de la répartition du type de logement ne viole pas les objectifs du permis d'urbanisation.

Elle considère que le projet ne s'apparente urbanistiquement ni à un logement collectif ni à un logement individuel au sens des prescriptions du lotissement. Elle rappelle l'avis du fonctionnaire délégué selon lequel le projet établit une transition harmonieuse entre les futurs bâtiments situés de l'autre côté de la voirie et les constructions existantes sur les lots n^{os} 23 et 27.

Enfin, elle est d'avis que le « poumon vert » du lotissement n'est pas affecté par le projet.

1.2. En ce qui concerne la deuxième branche, elle observe qu'il n'est pas contesté que le projet ne respecte pas la prescription relative à la réunion de lots contigus. Elle estime cependant que cette prescription n'est pas applicable en l'espèce, car il ne s'agit pas de réunir deux lots pour construire un seul immeuble.

Elle constate encore que l'autorité communale a répondu à la réclamation sur ce point par la mention « respect de la zone *aedificandi* ». Elle est

d'avis que cette motivation est adéquate et permet de comprendre le sens de l'acte attaqué.

1.3. En ce qui concerne la troisième branche, elle se réfère à l'argumentaire de la commune de Malmedy. Elle précise toutefois que la motivation rappelle longuement les antécédents du dossier.

2. Dans les recours référencés A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232, les observations de la seconde partie adverse reprennent celles développées relativement au moyen unique dans le recours référencé A. 232.916/XIII-9185.

D. Les requêtes en intervention

Dans les recours référencés A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232, la partie intervenante soutient que les objectifs du lotissement ne devaient pas être recherchés car ils sont expressément énoncés dans les prescriptions urbanistiques, comme suit :

« les prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté ».

Elle estime que l'historique du dossier rappelé dans l'acte attaqué, les conditions imposées et l'examen des écarts démontrent que la partie adverse a identifié cet objectif.

Elle affirme par ailleurs qu'un sixième écart n'était pas nécessaire. Elle soutient qu'un écart est accordé pour la « construction de 8 logements sur 3 lots alors que le lotissement autorise la construction sur 2 lots avec un maximum de 2 logements sur 2 lots réunis ». Elle en déduit qu'en accordant cet écart, non critiqué, la partie adverse a soustrait le projet à l'application de la disposition du permis de lotir visée par les parties requérantes.

Enfin, elle fait valoir que la réclamation critiquait l'implantation du projet et observait notamment qu'en cas de réunion de deux lots contigus, le recul de la construction par rapport à la limite mitoyenne était porté à 6 mètres. Elle est d'avis qu'en réponse, la première partie adverse se réfère aux justifications de l'écart qui autorise l'implantation du projet sur les trois lots réunis, selon lesquelles la condition requise pour augmenter le recul entre les constructions et la limite mitoyenne n'est pas rencontrée. Elle constate également que les écarts ont été accordés en relevant que le projet respecte les zones d'implantation et les zones de recul ainsi que les cours et jardins et que le projet s'inscrit sans débordement dans la

zone de bâtisse. Elle est d'avis que la première partie adverse répond aux réclamations que la volumétrie s'apparente à un groupe d'habitations unifamiliales et constitue une transition vers les maisons mitoyennes et les immeubles à appartements. Elle en conclut que l'acte attaqué contient les raisons pour lesquelles il est passé outre aux réclamations.

VII.2. Examen

a. Sur la première branche du moyen unique du recours référencé A. 232.916/XIII - 9185

1. Le permis litigieux autorise cinq écarts au permis de lotir délivré le 25 janvier 2010.

L'article D.IV.114 du CoDT prévoit que de tels permis deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent valeur indicative.

L'article D.IV.94, § 2, du même Code dispose comme suit :

« § 2. Nécessitent une modification du permis d'urbanisation :
1° les actes et travaux ainsi que la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d'un ou plusieurs lots, qui ne respectent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28, alinéa 1er, 1°;
2° la modification du périmètre extérieur ».

L'article D.IV.5 du CoDT dispose quant à lui comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :
1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Il ressort des dispositions précitées que la démarcation entre la procédure de modification d'un permis d'urbanisation et celle d'écart à ce même permis résulte de la question de savoir si le projet envisagé compromet ou non les objectifs du permis d'urbanisation.

La démonstration que les objectifs de ce document à valeur indicative ne sont pas compromis implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois

découler de l'ensemble de ses prescriptions. Il appartient à l'autorité compétente d'en déterminer la nature et la portée. Elle dispose pour ce faire d'un pouvoir discrétionnaire. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

2. En l'espèce, la prescription urbanistique reprise sous le titre « GÉNÉRALITÉS » du permis d'urbanisation dispose notamment comme suit :

« Les prescriptions qui suivent ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région et s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété et de la communauté ».

En outre, les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation indiquent ce qui suit :

« B - DESTINATION
Le lotissement est réservé à la construction résidentielle à caractère permanent sous forme de logements collectifs ou individuels (suivant les zone décrites ci-après).
Il est formellement interdit d'ériger, d'établir ou d'exploiter des débits de boissons, hôtels, ou industrie de quelque nature qu'elle soit. De même, sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes.
Les constructions à usage de professions libérales, commerciales, ou artisanales non incommodantes, non polluantes et non bruyantes, sont admises secondairement à la fonction principale de logement, aux conditions suivantes :
(…)
C. LOTISSEMENT
C.0. GENERALITES
L'ensemble du périmètre est subdivisé en aires différenciées suivant deux archétypes de logements distincts :
- Les lots destinés à recevoir exclusivement des logements isolés;
- Les lots destinés à recevoir des logements collectifs
Les lots 32, 33, 34, 46 et 47 sont situés dans l'aire de logements collectifs, les autres étant destinés au logement isolé ».

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

« Deuxième avant-projet :
(…)
a. le nouvel avant-projet propose 4 petits immeubles de 2 appartements, soit 8 logements au total ==> le nombre de logements est significativement réduit (8 au lieu de 12)
b. implantation :
o le projet se présente plutôt sous un gabarit proche de 4 habitations unifamiliales (4 sur 3 parcelles) reliées par un volume secondaire tantôt accueillant une circulation verticale, tantôt un espace de commun. Le volume central de liaison comprend une remise vélos et un local à poubelles - les sous-sols accueillent les caves et locaux techniques
o Cette implantation, bien que comprenant un élément supplémentaire, correspond à l'implantation-type prévue dans le plan de lotissement, à savoir

plusieurs constructions reliées ensemble par un pignon ou un volume secondaire bas mitoyen, avec au minimum un mitoyen obligatoire

c. gabarit :

- le gabarit est de R+1 engagé en toiture avec une hauteur sous corniche maximale de 4.80 m ==> la hauteur est réduite :
  R+1 avec hauteur de 4.80 m max (alors que le lotissement autorise 4.50 m) engagé dans la toiture au lieu de R+1.5 (avec hauteurs sous corniches de 7.30 m!)
- En terme de gabarit, le projet s'apparente à 4 maisons unifamiliales reliées par des volumes secondaires
- le gabarit respecte la typologie des bâtiments construits sur les lots contigus et amorce la transition avec les blocs d'appartements prévus sur les lots qui leur font face.

(…)

g. le demandeur n'a pas envisagé de construire ces logements sur les lots destinés au logement collectif mais la solution proposée s'écarte de l'idée de logement collectif pour proposer 4 unités de 2 logements (plus proches de maisons uni/ou bi-familiales) et se rapproche plus de la volonté de destination de ces parcelles.

(…)

II. La demande

(…)

c. volumétrie/gabarit :

- visuellement, le projet se présente comme un ensemble de quatre petits immeubles, chacun constitué de deux logements identiques superposés en un rez-de-chaussée et un étage (+ les deux immeubles situés aux extrémités de l'ensemble comportent chacun un niveau en sous-sol regroupant les caves et les différents locaux techniques)
- total de 8 appartements, ainsi qu'une zone de parking de 16 places de stationnement implantée à [l'] avant des bâtiments, directement en lien avec la voirie
- le projet propose une transition entre les maisons unifamiliales des parcelles attenantes et les immeubles collectifs de plus grande hauteur sur les parcelles en face = échelle intermédiaire entre l'individuel et le collectif, particulièrement adaptée à la situation charnière du terrain dans le lotissement entre les deux typologies de bâti
- deux à deux, les immeubles de logements sont desservis par des circulations verticales, protégées mais demeurant extérieures, venant s'intercaler entre les volumes principaux et présentant une géométrie propre, en saillie par rapport à la ligne des toitures
- au centre, un volume de liaison regroupant les services communs (remise à vélos et poussettes et le local poubelles) se limite au rez-de-chaussée; il est fermé et couvert par une toiture plate végétalisée
- les gabarits (R+1 engagé en toiture avec une hauteur sous corniche de 4.90 m maximum) sont proches de ceux des maisons unifamiliales avoisinantes par leur forme et leurs dimensions, reliées par des volumes secondaires mitoyens

(…)

f. la demande est faite en écart et pas en modification du permis de lotir suite à l'avis de la DGO4 à ce sujet :

• en date du 06/02/2020, l'auteur de projet nous fait part de sa demande à la DGO4 : "Nous lui avons envoyé un exemplaire de la présentation du projet afin qu'il puisse nous répondre le plus objectivement possible. Comme vous pouvez le lire dans sa réponse ci-dessous, il confirme qu'une modification du permis d'urbanisation n'est pas nécessaire dans notre cas.
Au sujet des limites parcellaires, ce n'est pas indiqué dans son mail, mais il m'a confirmé au téléphone que cela ne posait pas de problème pour lui. Dans le cas où le permis d'urbanisme serait octroyé, la/les éventuelles redivisions pourront toujours se faire si nécessaire via un notaire, une fois le bâtiment construit"

- réponse de la DGO4 par mail le 06/02/2020 :
- en réponse à votre demande, je confirme la position émise par téléphone, à savoir :

- dans le cas présent, votre projet nécessite permis d'urbanisme avec procédure d'écart(s), en démontrant que la demande reste cohérente avec les dispositions du permis d'urbanisation, nécessitant annonce de projet et position du Collège communal sur la démarche envisagée et dans le cas de réclamations...
- Pour rappel, je signale que la procédure de modification de permis de lotir sur base de la procédure de permis d'urbanisation s'avère nécessaire notamment dans le cas d'une remise en cause de l'aménagement initial sur l'ensemble du périmètre du lotissement afin de remettre chaque propriétaire sur le même pied d'égalité... ».

De plus, en réponse aux réclamations, l'autorité communale indique ce qui suit dans la décision attaquée :

« h. les réclamations (pétition de 33 signatures) portent sur (+ justificatifs en gras italique souligné) :
- plusieurs non conformités aux prescriptions urbanistiques approuvées par le Collège Communal en date du 25/01/2010 ==> ***objets des "écarts"***
- lors de l'acquisition de leurs terrains, les réclamants l'ont fait en connaissance de cause, à savoir que le lotissement serait constitué de deux types de logements, d'une part des immeubles à appartements, d'autre part des maisons unifamiliales. Or le projet change l'affectation des lots 24, 25 et 26 ==> ***objet des écarts : au moins 1 habitation existante comporte 2 logements (en écart). Le propriétaire est signataire de la pétition***
- les réclamants se sentent lésés, car les prescriptions urbanistiques stipulent que ce lotissement doit veiller à l'intérêt de chaque propriété et de la communauté ==> ***plusieurs permis ont été octroyés en écarts dans le lotissement***
- le projet s'insère dans une logique de logements collectifs, alors que les lots en question sont destinés à recevoir exclusivement des logements isolés, plus précisément des habitations unifamiliales à caractère résidentiel permanent
  - ==> ***la volumétrie. le Gabarit les hauteurs, les façades s'inspirent plus de 4 logements individuels que d'un immeuble à logements multiples***
  - ==> ***la CCATM rappelle que le modèle du "lotissement" mange beaucoup de surface. Finalement le modèle proposé ici est une belle alternative car elle offre compacité et mitoyenneté***
    Cette typologie, d'origine hollandaise et anglaise permet de casser l'image des immeubles à appartements
- ce projet prévoit la construction de 4 immeubles de 2 appartements chacun, alors qu'avec 3 lots, il n'est en fait permis de construire que 3 maisons unifamiliales dont 2 pourraient éventuellement être jointes ==> ***objets des "écarts". La volumétrie s'apparente à un groupe d'habitations unifamiliales. Les 4 "volumes" se situent entièrement dans la zone aedificandi. Ils sont contigus ce qui évite le mitage de la parcelle (cohérence de l'ensemble, transition vers les maisons mitoyennes demandées côté route de Falize et les immeubles appartements autorisés en face) ».***

4. Il ressort à tout le moins implicitement de ces motifs de l'acte que son auteur a considéré que le caractère résidentiel du lotissement est un objectif du permis d'urbanisation et que celui-ci n'est pas compromis par le projet, qui est de nature résidentielle et dont le gabarit et l'architecture permettent une transition entre les deux types de bâtiment prévus, à savoir les maisons individuelles et les plus grands immeubles collectifs. Ce faisant, la partie adverse ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation.

Contrairement à ce que soutient le requérant, la répartition des parcelles destinées aux logements collectifs ou individuels ne constitue pas en tant que tel un objectif du permis d'urbanisation dont la révision nécessite une modification du permis.

Par ailleurs, le nombre d'écarts aux prescriptions du permis d'urbanisation n'est pas de nature à lui seul à établir que les objectifs du permis d'urbanisation sont méconnus.

En outre, les déclarations faites par le lotisseur sur son site internet ou dans l'acte de division ne sont pas de nature à permettre d'identifier l'objectif du permis d'urbanisation, dès lors qu'elles ne s'inscrivent pas dans la procédure administrative qui donne lieu au permis d'urbanisation et qu'elles n'émanent pas de l'autorité.

Enfin, à supposer que l'existence du « poumon vert » du lotissement puisse être considérée comme un objectif du permis d'urbanisation, il ne se trouve pas sur les parcelles qui font l'objet du projet.

5. La première branche du moyen unique du recours référencé A. 232.916/XIII-9185 n'est pas fondée.

b. Sur la deuxième branche du moyen unique du recours référencé A. 232.916/XIII-9185 et sur le troisième moyen des recours référencés A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232

1. Le respect de l'article D.IV.5 du CoDT précité implique tout d'abord que l'autorité identifie les écarts au permis d'urbanisation.

2. Les parcelles litigieuses, n°S 24, 25 et 26, se situent en aire « C.1. » de logements isolés, conformément à la prescription « C.0 », alinéa 2 du permis d'urbanisation. La prescription C.1. « aires de logements isolés » prévoit notamment ce qui suit :

« La réunion de lots contigus en vue d'y ériger une seule construction est autorisée aux conditions suivantes :
- deux lots au maximum;
- les alignements en façade sont scrupuleusement respectés;
- les zone capables sont réunies en une seule;
- maximum 2 logements sur les 2 lots réunis.
- le recul minimum de toute construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots est porté à 6 mètres minimum.
- pour les lots d'une surface supérieure à 600 m², la surface maximale bâtie (surface au sol) ne pourra excéder 20 % de la surface totale de la parcelle ».

Il résulte des plans que le projet réunit 3 lots contigus en vue d'y ériger une seule construction constituées de 4 immeubles de 2 appartements reliés par des modules de liaison.

Le fait que le projet réunisse 3 lots et non 2 n'a pas pour conséquence d'écarter l'application de cette prescription, laquelle s'applique à la « réunion de lots contigus » ce qui est le cas en l'espèce. Son autorisation nécessite en revanche un écart sur ce point.

Par ailleurs, le fait que le lot voisin soit construit est sans incidence sur l'application de cette prescription. La signification du mot « lot » est indifférente à la question de savoir s'il est bâti ou non. Ainsi, l'article D.IV.3, 5°, a), du CoDT utilise le vocable « lot » également dans le cas d'un « lot bâti ».

3. Il ressort des plans que le bâtiment en projet se situe à 4,45 mètres de la limite mitoyenne.

Ce point a notamment été soulevé dans la réclamation déposée lors de l'enquête publique.

Dans l'acte attaqué, l'autorité communale identifie la nécessité d'accorder cinq écarts pour les éléments suivants du projet :

- la construction de 8 logements sur 3 lots;
- le pourcentage de surface construite;
- la hauteur sous corniche;
- les lucarnes;
- les parkings.

En revanche, elle n'a pas identifié comme tel l'écart qu'implique la construction à moins de 6 mètres de la limite mitoyenne.

L'auteur de l'acte attaqué mentionne toutefois ce qui suit, dans l'analyse des réclamations :

« les réclamations (pétition de 33 signatures) portent sur (+ justificatifs en gras italique souligné) :
(…)
° lors de la réunion de 2 lots contigus en vue d'y ériger une seule construction, le recul de la construction par rapport à la limite mitoyenne des autres lots est porté à 6 mètres minimum. Or le projet prévoit l'arrière de l'implantation à 4 m 45 de la limite mitoyenne avec les lots 27 et 23 ==> ***respect de la zone aedificandi*** ».

Il ressort de ce qui précède que, malgré le fait que son attention ait été attirée sur l'existence de la non-conformité du projet quant à la règle des6 mètres par rapport à la limite mitoyenne, l'autorité communale est restée en défaut d'identifier l'écart nécessaire. En outre, la courte réponse apportée à la réclamation ne rencontrent pas les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT, précitées. Le respect de la zone *aedificandi* concerne une autre condition de la prescription du permis d'urbanisation.

4. Dans cette mesure, la deuxième branche du moyen unique du recours référencé A. 232.916/XIII-9185 et le troisième moyen des recours référencés A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232 sont fondés.

c. Sur la troisième branche du moyen unique du recours référencé A. 232.916/XIII-9185

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

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'auteur de l'arrêté attaqué et de la commune 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.

2. L'acte attaqué fait état d'un premier avant-projet, décrit comme suit :

« Premier avant-projet :
- Le bureau CONTRASTE ARCHITECTURE a sollicité l'avis du Collège communal quant à l'avant-projet de modification du permis de lotir (Ly Corti des GRUZALIS) Wust et Pierre & Nature en vue de la construction d'un immeuble de 12 appartements sur les lots 24-25-26 (Superficie Terrain : LOT 24 : 466 m^2 - LOT 25 : 323 m^2 - LOT 26 : 448 m^2 = TOTAL 1237 m^2) ».

L'appréciation du collège communal sur cet avant-projet est libellée comme suit :

« • l'affectation de ces lots (24-25-26) est de l'habitat unifamilial ==>
  ° le lotissement comprend 5 lots destinés à des immeubles à appartements (32-33-34-46-47)
  ° aucun de ces lots n'est construit : il serait plus judicieux de construire sur ces lots car les gabarits ont été étudiés en transition entre les différents types de bâti
  ° le contraste des gabarits entre la proposition et les logements à l'arrière est trop marqué. Dans le lotissement la transition se fait sur une zone plus large, comprenant la voirie (recul important, respiration entre les fronts de bâtisses,...)
• le gabarit proposé est de R+1.5, soit des corniches à 7,30 m au lieu de 4,50 m max pour les habitations sur ces lots ==>
  ° même si le projet ne porte pas ombre sur les parcelles voisines (situées au sud) le changement de gabarit sur si peu de distance (faible recul à l'arrière) porte préjudice aux lots voisins
• densité : la densité proposée est trop importante par rapport à ce qui a été accepté (et négocié) dans le lotissement :
  ° 5 parcelles pour maisons jointives (sur les lots de taille réduite : 260 à 426 m^2) : 5 logements sur 1570 m^2 ==> ici 12 logements sur 1237 m^2!
• sur les lots de + de 600 m^2, il est prévu de ne pas dépasser 20 % de surface bâtie ==>
  ° 1237 m^2 x 20 % = 247 m^2 au sol, or on serait à 457/1237 = 37 % du terrain bâti, soit près du double de ce qui est préconisé dans cette zone!
  ° très peu de recul à l'arrière - quasi l'entièreté de la parcelle est construite ou utilisée par le parking!
• quelle qualité pour ces logements? Aucune précision actuellement : nombre de chambre(s), terrasses, jardins, espaces de rangement/tri, ...? ==> respecter les normes du Code du logement durable et les "conseils" de la DGO4 (agencement fonctionnel et cohérent des pièces composant le logement - veiller au respect de l'intimité des occupants - présence d'un espace de respiration (accès jardin, cour, ...) + commodités : locaux de rangement privatifs (3 m³ nets/studio et 6 m² nets/appartement) - locaux de stockage des déchets (3 m²/logement), ...)
• parkings :
  ° tous les parkings sont apparemment extérieurs alors que dans les logements collectifs, il est demandé 1 place couverte + 1 visiteur. La proposition ne comporte que 16 places / 12 appartements
• respecter les plantations existantes en voirie ==> les parkings, garages, entrées devront être positionnés en fonction de celles-ci
• un avis préalable de la DGO4 est joint à la demande d'avis sur l'avant-projet :
  ° modification du permis d'urbanisation nécessaire pour changer l'affectation
  ° densité admissible, il y a lieu d'être attentif aux gabarits existants à ne pas dépasser ==> gabarit prévus pour les logements sur la même zone (= maisons unifamiliales)? immeubles de la route de Falize? Il n'y a pas d'immeubles à appartements existants dans le lotissement
  ° la demande devra être soumise à la Cellule GISER (ruissellement) et au SRI
• en date du 05/09/2019, le Collège a émis l'avis défavorable suivant :
  ° le demandeur doit d'abord envisager de construire ces logements sur les lots destinés au logement collectif
  ° l'avant-projet pourrait être réexaminé en revoyant les gabarits à la baisse et en tenant compte des éléments ci-dessus ».

3. Pour le projet, le collège communal estime, en ce qui concerne la surface bâtie, ce qui suit :

« g. les écarts par rapport aux prescriptions du permis de lotir portent sur les points ci-dessous et se justifient comme suit :
(…)

- pourcentage de surface construite : "Pour les lots supérieurs à 600 m² la surface maximale bâtie ne peut excéder 20 % de la surface totale de la parcelle".
  - o surface construite (y compris cage d'escalier extérieur) 455.33 m² - Surface totale des 3 parcelles : 1237 m² - Surface bâtie = 36.80 % ==> l'occupation au sol est supérieure aux prescriptions mais la densité (et surtout la densité "perçue", notamment en raison de la volumétrie et de la juxtaposition des volumes) est acceptable Le projet s'inscrit dans la zone de bâtisse (pas de débordement ni à l'avant, ni à l'arrière : respect de la profondeur de bâtisse proposée dans le lotissement)
  - o de plus, les lots 24, 25 et 26 ne dépassent pas les 600 m² individuellement, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territoriaux ==> le volume de liaison central ne comporte qu'un rez (visuellement, réduction de l'emprise, du gabarit)
  - o comparativement, le ratio de surface bâtie monte jusque 38 % pour les lots 2,3 et 4 ==> cette densité/ occupation au sol est acceptable ».

Cette motivation permet de comprendre la raison pour laquelle, malgré le maintien de la superficie construite, la partie adverse a estimé que le projet litigieux était différent du premier avant-projet, spécialement au vu de la « densité perçue » et qu'il pouvait être autorisé. Le requérant n'établit pas d'erreur manifeste sur ce point.

Le moyen n'est pas fondé sur ce point.

4. En ce qui concerne la nécessité de bâtir prioritairement les lots dévolus au logement collectif, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Deuxième avant-projet :
(…)
b. implantation :
o le projet se présente plutôt sous un gabarit proche de 4 habitations unifamiliales (4 sur 3 parcelles) reliées par un volume secondaire tantôt accueillant une circulation verticale, tantôt un espace de commun. Le volume central de liaison comprend une remise vélos et un local à poubelles - les sous-sols accueillent les caves et locaux techniques
o Cette implantation, bien que comprenant un élément supplémentaire, correspond à l'implantation-type prévue dans le plan de lotissement, à savoir plusieurs constructions reliées ensemble par un pignon ou un volume secondaire bas mitoyen, avec au minimum un mitoyen obligatoire.
c. gabarit :
o le gabarit est de R+1 engagé en toiture avec une hauteur sous corniche maximale de 4.80m ==> la hauteur est réduite :
R+1 avec hauteur de 4.80m max (alors que le lotissement autorise 4.50m) engagé dans la toiture au lieu de R+1.5 (avec hauteurs sous corniches de 7.30m!)

- o En terme de gabarit, le projet s'apparente à 4 maisons unifamiliales reliées par des volumes secondaires
- o le gabarit respecte la typologie des bâtiments construits sur les lots contigus et amorce la transition avec les blocs d'appartements prévus sur les lots qui leur font face.

(…)

f. écarts à demander par rapport au permis de lotir :

(…)

- ° hauteur sous corniche : "La hauteur sous corniche sera comprise entre 3.80 et 4.50 m"

(…)

- La position des lots 24, 25 et 26 dans le lotissement se situe à la charnière entre deux typologies différentes. En effet, le projet fera face permet [sic] des bâtiments sur 3,5 niveaux (entre 7m30 et 10m de hauteur sous corniche), alors qu'à l'arrière des lots concernés par le projet, on retrouve des maisons unifamiliales dont le gabarit ne dépasse pas 1,5 niveaux.

(…)

g. le demandeur n'a pas envisagé de construire ces logements sur les lots destinés au logement collectif mais la solution proposée s'écarte de l'idée de logement collectif pour proposer 4 unités de 2 logements (plus proches de maisons uni/ou bi-familiales) et se rapproche plus de la volonté de destination de ces parcelles.

(…)

II. La demande

(…)

c. volumétrie/gabarit :

- visuellement, le projet se présente comme un ensemble de quatre petits immeubles, chacun constitué de deux logements identiques superposés en un rez-de-chaussée et un étage (+ les deux immeubles situés aux extrémités de l'ensemble comportent chacun un niveau en sous-sol regroupant les caves et les différents locaux techniques)
- total de 8 appartements, ainsi qu'une zone de parking de 16 places de stationnement implantée à [l'] avant des bâtiments, directement en lien avec la voirie
- le projet propose une transition entre les maisons unifamiliales des parcelles attenantes et les immeubles collectifs de plus grande hauteur sur les parcelles en face = échelle intermédiaire entre l'individuel et le collectif, particulièrement adaptée à la situation charnière du terrain dans le lotissement entre les deux typologies de bâti
- deux à deux, les immeubles de logements sont desservis par des circulations verticales, protégées mais demeurant extérieures, venant s'intercaler entre les volumes principaux et présentant une géométrie propre, en saillie par rapport à la ligne des toitures
- au centre, un volume de liaison regroupant les services communs (remise à vélos et poussettes et le local poubelles) se limite au rez-de-chaussée; Il est fermé et couvert par une toiture plate végétalisée
- ▪ les gabarits (R+1 engagé en toiture avec une hauteur sous corniche de 4.90 m maximum) sont proches de ceux des maisons unifamiliales avoisinantes par leur forme et leurs dimensions, reliées par des volumes secondaires mitoyens».

En réponse aux réclamations, l'auteur de l'acte attaqué indique également ce qui suit :

« • le projet s'insère dans une logique de logements collectifs, alors que les lots en question sont destinés à recevoir exclusivement des logements isolés, plus précisément des habitations unifamiliales à caractère résidentiel permanent
  - ° ==> la volumétrie, le gabarit les hauteurs, les façades s'inspirent plus de 4 logements individuels que d'un immeuble à logements multiples

- ° ==> la CCATM rappelle que le modèle du « lotissement » mange beaucoup de surface. Finalement le modèle proposé ici est une belle alternative car elle offre compacité et mitoyenneté

Cette typologie, d'origine hollandaise et anglaise permet de casser l'image des immeubles à appartements

- ce projet prévoit la construction de 4 immeubles de 2 appartements chacun, alors qu'avec 3 lots, il n'est en fait permis de construire que 3 maisons unifamiliales dont 2 pourraient éventuellement être jointes ==> objets des "écarts". La volumétrie s'apparente à un groupe d'habitations unifamiliales. Les 4 "volumes" se situent entièrement dans la zone aedificandi. Ils sont contigus ce qui évite le mitage de la parcelle (cohérence de l'ensemble, transition vers les maisons mitoyennes demandées côté route de Falize et les immeubles à appartements autorisés en face) ».

Ces éléments de motivation permettent de comprendre la raison pour laquelle l'autorité communale estime opportun d'autoriser le projet sur une parcelle initialement destinée aux logements unifamiliaux, dès lors que ce projet constitue, selon elle, une charnière entre les immeubles unifamiliaux - auquel le projet s'apparente visuellement - et les immeubles à logements multiples. Le requérant n'établit pas d'erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

Le moyen n'est pas fondé sur ce point.

5. En ce qui concerne le recul à l'arrière du projet, il est renvoyé à l'examen de la deuxième branche.

6. Enfin, en ce qui concerne le parking, la prescription C.1.3. du permis d'urbanisation prévoit ce qui suit :

« L'accès au garage ou car-port éventuel se situe obligatoirement de plain-pied depuis le domaine public de la voirie, la déclivité étant limitée à 6 % dans les cinq premiers mètres, à partir de l'alignement défini au plan.
Au moins 2 emplacements pour le parcage d'un véhicule doivent obligatoirement être aménagés sur chaque parcelle (1 seul si l'habitation comporte un garage ou car-port) ».

Par ailleurs, la prescription C.1. relative à la réunion de lots contigus ne contient pas de prescription spécifique en ce qui concerne les parkings.

En outre, à défaut de prescription spécifique, une telle réunion de lots n'est pas de nature à rendre applicable au projet la prescription relative aux parkings applicable aux aires de logements collectifs, vantée par le requérant.

L'argument, qui part de la prémisse qu'il existe une exigence de prévoir « un parking intérieur + un visiteur par logement » manque en droit.

7. La troisième branche du moyen unique du recours référencé A. 232.916/XIII-9185 n'est fondée que dans la mesure examinée dans le cadre de la deuxième branche.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

X. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros pour la première, de 840 euros pour les deuxième et troisième. Il y a lieu de faire droit à leur demande pour un montant de 700 euros chacune.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Les requêtes dans les affaires portant les nos A. 232.916/XIII-9185, A. 233.290/XIII-9231 et A. 233.291/XIII-9232 sont jointes.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la SPRL All In MP sont accueillies.

Article 3.

Est annulée la décision du 14 janvier 2021 du collège communal de la ville de Malmédy qui octroie à la SPRL All In Mp un permis d'urbanisme pour construire « deux immeubles jointifs avec chacun 4 appartements » [lire 4 immeubles jointifs avec chacun 2 appartements] sur les parcelles situées à Malmédy, rue des Cornouillers, 2, soit les lots nos 24, 25 et 26 du lotissement « Corti des Gruzalis ».

Article 4.

Il n'y a plus lieu de statuer sur les demandes de suspension.

Article 5.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des trois parties requérantes à la charge de la première partie adverse.

Les contributions prévues à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidées à la somme de 60 euros sont mises à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.050 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à concurrence de 600 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 450 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 1er octobre 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État, président f.f.,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Céline Morel	Anne-Françoise Bolly