

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 260.175 du 19 juin 2024

A. 230.500/XIII-8938

En cause :

1. **l'association sans but lucratif**
COMITÉ DE QUARTIER DU SART-TILMAN,
2. **la société coopérative à responsabilité limitée**
INTERCOPY,
ayant toutes élu domicile chez
M^e Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. **la ville de Liège**, représentée
par son collège communal,
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 Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée
MELOTTE GROUP,
ayant élu domicile chez
M^e Gilles CARNOY, avocat,
rue Tasson Snel 22
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 mars 2020 par la voie électronique, l'association sans but lucratif (ASBL) Comité de quartier du Sart-Tilman et la société coopérative à responsabilité limitée (SCRL) Intercopy demandent l'annulation de la décision du 20 décembre 2019 par laquelle le collège communal de la ville de Liège délivre à la société privée à responsabilité limitée (SPRL)

Melotte Group un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 24 appartements sur un bien sis rue du Sart-Tilman 360A, 362 et 364 à Liège (Angleur).

Par une requête introduite le 3 septembre 2020 par la voie électronique, les parties requérantes ont demandé la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

II. Procédure

2. Par des requêtes introduites les 8 juin et 7 septembre 2020, la SPRL Melotte Group demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 248.235 du 10 septembre 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par la SPRL Melotte Group, rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et réservé les dépens (ECLI:BE:RVSCE:2020:ARR.248.235). Il a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont introduit une demande de poursuite de la procédure le 14 septembre 2020.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 9 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 mars 2024.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Audrey Zians, *loco* M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant

pour la première partie adverse, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Anouk Baudoux, *loco* M^e Gilles Carnoy, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, 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 utiles à l'examen de la cause.

3. Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 248.235 du 10 septembre 2020. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. Requête en annulation

4. Les requérantes prennent un premier moyen de la violation de « la ligne de conduite de la partie adverse », de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, ainsi que de l'existence d'erreurs de fait et de droit, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

5. Dans une première branche, intitulée « rupture de ligne de conduite : hauteur - densité », elles rappellent la teneur de leurs réclamations déposées lors de l'enquête publique qui critiquaient notamment la hauteur et la densité des logements projetés, en s'appuyant sur deux précédents.

Elles se prévalent du permis d'urbanisation ayant trait à un écoquartier situé à proximité et qui autorise une densité maximale de 40 log/ha. Elles affirment que le seul véritable immeuble neuf antérieur à cet écoquartier est celui sis aux n^{os} 382 et 384 de la rue du Sart-Tilman. À propos de cet immeuble, elles rappellent que le fonctionnaire délégué, sur avis défavorable de la ville de Liège, a refusé d'octroyer le permis d'urbanisme en 1998. Elles reproduisent certains motifs de ce refus, relatifs au caractère architectural de la zone, au gabarit, à la cohérence des

lieux et à la hauteur. Elles exposent que, sur recours administratif, la députation permanente du conseil provincial de Liège a accordé le permis sollicité, que la ville de Liège et le fonctionnaire délégué ont formé recours contre cette décision, insistant sur la hauteur apparente excessive de la façade, mais que le recours en annulation introduit contre l'arrêté ministériel confirmant cette décision sur recours a été rejeté pour tardiveté.

Elles en déduisent qu'en adoptant l'acte attaqué, la première partie adverse s'est écartée de sa ligne de conduite sur deux points, la hauteur de l'immeuble et sa densité.

D'une part, elles estiment que la hauteur de l'immeuble litigieux est plus importante que la « limite maximale acceptée » de 9 mètres (en réalité, 8,75 mètres) mais que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard de la dérogation ainsi accordée. Elles se prévalent de l'avis de la ville de Liège émis en 1998 dans le cadre de son recours contre la décision précitée de la députation permanente, et de la décision de celle-ci qui reprend la position de la ville de Liège à propos d'un projet, pris comme référence, qui « ne peut constituer un précédent possible ouvrant l'opportunité de monter des opérations similaires dans le voisinage ». En l'espèce, elles observent que l'immeuble autorisé est plus élevé que celui du projet initial, haut de 11,50 mètres.

D'autre part, elles indiquent que la densité de l'immeuble précité sis rue du Sart-Tilman, n^{os} 382 et 384, est de 109 log/ha. Elles font valoir qu'alors qu'en 1998, la ville de Liège a critiqué le caractère excessif d'une telle densité, celle autorisée par l'acte attaqué est de 149 log/ha, voire 161 log/ha, soit près de 40 pourcents de plus que celle de l'immeuble susvisé contre lequel la ville s'est, à l'époque, opposée en vain. De même, elles relèvent que le permis octroyé pour l'écoquartier construit en 2016-2017 a imposé une densité bien moindre, soit 40 log/ha. Elles précisent que les projets immobiliers qu'elles comparent ne se situent pas dans un environnement différent, puisqu'ils sont à proximité immédiate de l'immeuble projeté. Elles concèdent que l'autorité peut s'écarter de sa propre ligne de conduite mais considèrent qu'elle doit alors soit donner les raisons pour lesquelles la situation envisagée a changé, soit expliquer en quoi des circonstances nouvelles permettent de changer de ligne de conduite, *quod non* en l'espèce, alors pourtant qu'elles ont expressément fait état de précédents lors de l'enquête publique.

6. En une deuxième branche, elles reprochent à l'acte attaqué une absence de réponse précise à la question de la densité de l'immeuble critiqué, qui s'est révélée essentielle lors de l'enquête publique. Elles relèvent que, dans son premier avis défavorable, le fonctionnaire délégué a considéré qu'en termes de

densité, le programme initial paraissait excessif pour l'endroit, en sorte que la réclamation pouvait être accueillie, mais elles observent qu'à tort, il n'est pas revenu sur cette problématique lors de son second avis, alors qu'à leur estime, la transformation de 39 kots en 24 appartements comprenant une ou deux chambres implique une densité à peu près équivalente. Elles y voient, en outre, une contradiction dans les motifs.

Par ailleurs, quant à la mixité « appartements, commerces, professions libérales », elles font grief à l'autorité de ne pas répondre à leur réclamation qui déplorait que le projet autorisé ne contienne que du logement alors que les autres immeubles de la rue, notamment celui sis aux n^{os} 382 et 384 – qui doit servir de référence pour toute construction nouvelle –, sont également affectés à des commerces et professions libérales.

7. Dans la troisième branche, elles font valoir que l'acte attaqué contient trois erreurs de fait relatives, respectivement, à la superficie du terrain, la profondeur du bâtiment et la position de l'immeuble sur le terrain.

Quant à la superficie du terrain, elles observent que l'acte attaqué mentionne une surface de parcelle d'environ 1.500 m², alors que le formulaire statistique renseigne une superficie de 1.608,23 m², donnée sur la base de laquelle elles ont calculé une densité de 149 log/ha, tandis qu'un document du cadastre qu'elles produisent démontre que la superficie de la parcelle est de 1.487,85 m², ce qui porte la densité à 161 log/ha. À leur estime, l'autorité n'a pu, en raison de cette erreur de fait, apprécier de manière correcte la densité de l'immeuble, l'écart observé étant trop important quant à ce.

À propos de la profondeur du bâtiment, elles constatent que, dans la demande modifiée du 26 août 2019, elle est de 34,34 mètres et que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique une profondeur de 34,37 mètres, faisant référence à un plan dont elles ne disposent pas, tandis que l'acte attaqué mentionne une profondeur de 27,40 mètres. Elles sont d'avis qu'au vu de ces discordances, l'auteur de l'acte attaqué n'a pu apprécier les situations factuelles exactes présidant à la demande de permis.

En ce qui concerne la position de l'immeuble sur le terrain, elles constatent que la demande de permis d'urbanisme mentionne une longueur de 36,67 mètres pour la façade parallèle à la rue du Sart-Tilman mais qu'en traçant cette même façade à l'échelle sur le plan cadastral et en la prolongeant sur la base du plan d'implantation du projet, l'immeuble projeté empiète légèrement sur le domaine public.

B. Mémoires en réplique

B.1. Réplique au mémoire en réponse de la première partie adverse

8. Sur la première branche, elles conçoivent qu'une ligne de conduite peut évoluer en fonction de la situation mais insistent, en ce qui concerne la densité du projet, sur le fait que l'acte administratif doit alors faire apparaître de manière concrète pourquoi l'autorité s'écarte de décisions antérieures et d'options précédemment choisies, en quoi le projet attaqué diffère de l'écoquartier précité et les raisons pour lesquelles un projet de 24 appartements qui remplacent 39 kots est accepté, alors qu'il implique une densité plus importante que celle ayant fait l'objet d'une demande de modification des plans, *quod non*.

Elles observent que l'acte attaqué se fonde essentiellement sur la spécificité des futurs habitants mais n'impose toutefois aucune obligation au promoteur de vendre effectivement les appartements à des doctorants ou des jeunes adultes. Elles en infèrent que le projet va seulement permettre une densification extrême à l'endroit où il s'implante et que l'objectif susvisé tel qu'invoqué dans l'acte attaqué n'est pas pertinent. Évaluant le nombre de personnes susceptibles d'occuper les appartements en projet, elles soutiennent que la densité du projet est au moins équivalente à celle d'un projet portant sur 39 kots et supérieure à celle de l'écoquartier, « sans garantie que de jeunes adultes puissent occuper l'immeuble ». Elles critiquent la position de la ville qu'elles jugent incohérente, en tant qu'elle revient à permettre, à terme, une sur-densification sur une multitude de petites surfaces, alors qu'elle cherche prétendument à diminuer la densité sur une grande surface.

Par ailleurs, quant à la hauteur du bâtiment, elles soulignent que la justification selon laquelle l'immeuble autorisé au n° 282 participe désormais du contexte bâti et est donc à prendre en considération, ne figure pas dans l'acte attaqué et qu'en réalité, aucune réponse n'est apportée pour justifier une hauteur aussi importante que celle autorisée, contraire aux décisions antérieures.

9. En réplique sur la deuxième branche, elles rappellent, quant à la hauteur, que l'acte attaqué ne répond pas à leur réclamation faisant valoir que l'immeuble sis aux n^{os} 382 et 384 doit servir de référence pour toute nouvelle construction. Elles ajoutent que l'acte attaqué ne justifie pas non plus la hauteur du projet par rapport à celle des immeubles directement voisins sis aux n^{os} 360 et 366 mais se borne à invoquer le contexte bâti et à aborder la question de la profondeur. Quant à la densité, elles estiment irréaliste d'évaluer celle du projet litigieux à

30 personnes, ce qui ne fait au demeurant l'objet d'aucune motivation dans l'acte attaqué, à l'instar de la question de la mixité appartements/commerces/professions libérales.

10. En réplique sur la troisième branche, elles insistent sur le fait que le projet empiète sur un chemin vicinal qui fait partie du domaine public, sachant que ce chemin n'est pas droit mais légèrement incliné vers la parcelle du projet, ce qu'en l'absence de tout document établissant le contraire, la ville ne conteste pas valablement. Concernant la profondeur du bâtiment, elles supposent que la demande modifiée a erronément repris celle du premier projet et en déduisent qu'en présence d'une différence de près de 10 mètres, l'autorité n'a pu apprécier correctement l'ampleur du projet.

B.2. Réplique au mémoire en réponse de la seconde partie adverse

11. Sur la première branche, elles soutiennent que les questions d'aménagement du territoire ne doivent pas être définies par les besoins de personnes privées ou publiques, telle l'Université de Liège, mais par des critères permettant de définir un bon aménagement des lieux.

Sur la deuxième branche, elles pointent le fait que, dans les précédents permis, la mixité appartements/commerces/professions libérales constituait manifestement une ligne de conduite qui a été abandonnée à tort pour le projet litigieux.

Sur la troisième branche, elles soulignent le caractère non négligeable des différences de mesures relevées.

C. Dernier mémoire

12. Dans leur dernier mémoire, quant à la première branche, elles insistent sur la densité qu'implique le projet. Elles maintiennent que, portant sur un calcul d'environ 60 habitants, le projet actuel est plus important que le projet initial jugé excessif. Elles ajoutent qu'en termes de mobilité, prenant en compte une proportion de 1,5 voiture par appartement, il s'agit de 36 voitures alors que le projet de 39 kots jugé excessif n'aurait entraîné qu'une augmentation d'une vingtaine de véhicules. Elles en déduisent l'existence d'une contradiction dans les motifs de l'acte et la violation du principe de légitime confiance.

IV.2. Examen

13. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, 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.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une enquête publique et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

14. Par ailleurs, les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qui l'accompagnent ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou de ces erreurs. Ces défauts n'entraînent en principe l'annulation de l'autorisation que si celle-ci a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande ni d'une autre manière. Les inexactitudes ou carences éventuelles d'un dossier de demande peuvent en effet être palliées par d'autres informations. En principe, il revient à celui qui dénonce les lacunes susvisées de rendre vraisemblable que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'en leur absence, elle aurait pu être amenée à prendre une décision différente.

15. En vertu du principe de légitime confiance, auquel est associé celui de la sécurité juridique, le citoyen doit pouvoir se fier à une ligne de conduite claire et constante de l'autorité ou à des concessions ou promesses que les pouvoirs publics ont faites dans un cas concret. La violation de ce principe suppose une attente légitimement suscitée et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance. La violation du principe de légitime confiance implique trois conditions, à savoir une erreur de l'administration, une attente légitimement suscitée

à la suite de cette erreur et l'absence d'un motif grave permettant de revenir sur cette reconnaissance.

16. 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 dans un délai rapproché, en adoptant des attitudes apparemment contradictoires, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires, alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative. En ce cas, la motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

17. Enfin, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante. 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 prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

A. Première branche

18. Sur la première branche, le seul fait d'avoir émis des avis dans le cadre de deux procédures antérieures relatives à des projets distincts, éloignés dans le temps et dont l'objet ne correspond pas à celui de l'acte attaqué, ne suffit pas à établir dans le chef de l'autorité une ligne de conduite claire et constante. Il ne saurait être question d'une attente légitime dont les requérantes pourraient se prévaloir en l'espèce, en matière de hauteur ou de densité de l'immeuble projeté. En tant que le moyen invoque la violation du principe de légitime confiance, il n'est pas fondé.

19. Quant au revirement d'attitude suggéré dans le chef de la première partie adverse, tant l'immeuble sis rue du Sart-Tilman, n^{os} 382-384, que l'écoquartier précités ont été autorisés sur la base du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et non sur celle du CoDT applicable en l'espèce. En outre, plus de vingt ans se sont écoulés entre la position adoptée par la ville de Liège, défavorable au projet d'immeuble à

appartements sis rue du Sart-Tilman, n^{os} 382-384, et l'octroi, par cette même partie adverse, du permis d'urbanisme attaqué dans le présent recours, en décembre 2019.

Par ailleurs, les trois projets ne sont pas comparables notamment en termes de programme. Il ressort du dossier administratif de la première partie adverse que l'écoquartier a une vocation écologique, s'inscrit dans le référentiel « quartiers durables » et s'étend sur 2,85 hectares, soit une superficie bien supérieure à celle concernée par le projet litigieux. L'immeuble sis rue du Sart-Tilman, n^{os} 382 et 384, porte sur un projet classique d'appartements, non dédié à un public spécifique. Le projet autorisé par l'acte attaqué vise, quant à lui, un public de « jeunes adultes en transition entre les études et la vie active tels que des chercheurs ou des doctorants ».

Dès lors que l'écoquartier et l'immeuble visés par les requérantes ne peuvent servir d'éléments de comparaison pour démontrer un revirement d'attitude de la part de l'autorité, l'acte attaqué ne devait pas être motivé de manière spécifique quant à ce.

20. Pour le surplus, en tant que les requérantes font grief à l'acte attaqué, dans le mémoire en réplique, de ne pas prévoir une condition imposant au promoteur de vendre effectivement les appartements à de jeunes adultes ou doctorants, l'argument est tardif et, partant, irrecevable. Au demeurant, il est étranger à la critique tenant à la rupture d'une ligne de conduite préexistante, telle que développée en termes de requête, dans le cadre de la première branche du moyen.

21. La première branche n'est pas fondée.

B. Deuxième branche

22. Sur la deuxième branche, quant à la densité, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que, dans un premier temps, le collège communal a considéré que le projet de 39 kots présentait un caractère excessif, en ce compris en termes de densité de logements. L'acte attaqué résume les réclamations formulées lors de la première enquête publique et y répond comme il suit :

« Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

le caractère excessif du projet : la densité de logements est beaucoup trop importante au regard du contexte; la rupture du gabarit (R+3 surmonté d'une toiture plate alors que le contexte est principalement composé de bâtiments de gabarit R+1 ou 2 étages surmontés d'une toiture à versants); la profondeur importante du bâtiment;

Considérant que le contexte bâti proche est relativement homogène en termes de hauteur (gabarit R+1 étage surmonté d'une toiture à versants principalement); que le projet est en rupture par rapport à ce contexte; qu'on retrouve néanmoins des gabarits similaires à environ 100 m (écoquartier); que le gabarit à front de voirie s'intègre de manière cohérente, bien que plus haut que le voisin; que par contre ce gabarit s'étend en profondeur; que cette volumétrie arrière est excessive par rapport à la typologie des immeubles voisins et leurs volumes secondaires, et est nettement supérieure à la moyenne existante de cet îlot;

Considérant qu'en termes de programme, il n'apparaît pas cohérent de comparer une densité de kots d'étudiants avec la densité moyenne d'un quartier d'habitation; que néanmoins au regard de l'occupation de la parcelle, du gabarit de l'immeuble et de l'estimation du nombre de futurs occupants, le programme paraît excessif pour l'endroit; que la réclamation est retenue ».

23. En cours de procédure administrative, le projet a été revu à la baisse, passant de 39 kots à 24 appartements, soit une diminution de 15 logements. La densité, exprimée en « logements par hectare », a été corrélativement réduite.

Lors de la seconde enquête publique relative au projet modifié, les réclamations ont à nouveau porté, notamment, sur « le caractère excessif du projet ». L'acte attaqué y répond par les considérations suivantes :

« le caractère excessif du projet :

Considérant que le contexte bâti proche est relativement homogène en termes de hauteur (principalement R+1 surmonté d'une toiture à versants); que le projet s'intègre de manière cohérente avec les immeubles voisins; qu'en profondeur, l'emprise à l'arrière a été revue afin de s'inscrire comme une transition entre la faible profondeur du voisin de droite (n° 366) et le voisin de gauche (n° 360); qu'en ce sens, elle s'accorde également au contexte bâti; que la réclamation n'est pas retenue ».

D'autres motifs de l'acte attaqué permettent également de comprendre les raisons pour lesquelles le projet modifié, proposant désormais 24 appartements pour jeunes adultes, est jugé admissible par l'autorité « pour l'endroit considéré », notamment en termes de densité de logements. Ainsi, la première partie adverse relève-t-elle que les plans modifiés répondent à la remarque tendant à « réduire la hauteur et la profondeur du volume arrière », qu'il s'agit d'un « programme particulier et atypique à l'endroit considéré », soit d'un projet « destiné à un public spécifique de jeunes adultes, en relation avec l'Université de Liège », qui « répond aux besoins définis par l'Université » et qui, « n'étant pas du logement classique, [...] entre dans les exceptions définies par [la] directive “qualité des logements” », rencontre les qualités attendues par le collège communal.

Par ailleurs, il n'est pas établi et les requérantes ne soutiennent pas que la densité du projet litigieux est disproportionnée par rapport à d'autres immeubles environnants présentant des spécificités similaires à celles du projet contesté, à

savoir accueillir un public de jeunes adultes, dont des doctorants, en transition entre les études et la vie active.

Pour le surplus, en tant que les requérantes reprochent au fonctionnaire délégué de ne pas être revenu, en son second avis, sur la problématique de la densité excessive qu'implique le projet contesté à l'endroit considéré, le grief est inopérant, dès lors qu'il ne ressort pas de l'acte attaqué que son auteur s'est approprié, comme telle, la teneur des avis successifs du fonctionnaire délégué. En outre, comme déjà relevé, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi le collège communal a estimé acceptable, à l'endroit considéré, le projet tel que proposé après modification des plans initiaux joints à la demande de permis d'urbanisme. L'acte attaqué ne comprend aucune contradiction dans les motifs à cet égard.

24. Quant au défaut allégué de réponse à la critique d'absence de mixité « appartements, commerces et professions libérales », l'acte attaqué est expressément motivé quant à ce, tant sur la demande de permis initial qu'au sujet du projet modifié, de la manière suivante :

« Considérant cependant qu'il existe des besoins en logements dédiés aux jeunes étudiants en transition entre les études et la vie active, tels que des chercheurs ou des doctorants; que, dès lors, un projet de logements, répondant à certains besoins spécifiques pourrait être envisagé même s'il ne rencontre pas le principe de mixité et les directives défendues par notre Assemblée; que néanmoins, en l'état, le projet ne répond pas à ce besoin vu sa configuration et la taille des chambres proposées; que le programme et l'organisation du projet doivent donc être revus en conséquence; que, par ailleurs, ce programme spécifique ne peut s'envisager qu'à la condition de créer un lieu de vie qualitatif et adapté aux futurs résidents, c'est-à-dire en favorisant la vie en communauté [...] et un environnement revalorisé [...];

[...]

- la pertinence du programme :

Considérant que l'offre proposée vise un public de “jeunes adultes en transition entre les études et la vie active tels que des chercheurs ou des doctorants”, comme préconisé par notre Assemblée; que la proposition des réclamants de créer une mixité de fonctions ne paraît pas pertinente au regard du concept proposé; qu'il a été privilégié la création d'un local associatif à destination du quartier; que la réclamation n'est pas retenue ».

En tant que les requérantes réclament davantage de précisions en termes de motivation de l'acte administratif, elles tendent à imposer à l'autorité de fournir les motifs de ses motifs et à y substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux, ce qui ne se peut.

Il ressort de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate. Elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a estimé devoir passer outre les réclamations formulées lors l'enquête

publique, relatives à la mixité de fonctions appartements/commerces/professions libérales.

25. Pour le surplus, ce n'est pas à propos de la hauteur du projet contesté mais d'une absence de mixité des fonctions dans l'immeuble projeté qu'en termes de requête, la deuxième branche du moyen fait grief à l'acte attaqué de ne pas être motivé au regard de la réclamation faisant valoir que l'immeuble sis aux n^{os} 382 et 384 de la rue du Sart-Tilman doit servir de référence pour toute construction nouvelle. La critique formulée pour la première fois en réplique à l'encontre de la hauteur du projet est tardive et, partant, irrecevable.

26. La deuxième branche n'est pas fondée.

C. Troisième branche

27. Sur la première erreur de fait alléguée dans la troisième branche, relative à la superficie du terrain, il n'est pas erroné en fait d'estimer, dans l'acte attaqué, qu'elle est « d'environ 1.500 m² », sachant que le formulaire statistique renseigne une superficie de 1.608,23 m². En tout état de cause, les plans déposés à l'appui de la demande modifiée ont permis à l'autorité de se faire une perception exacte de la superficie de la parcelle où s'implante le projet et de statuer en connaissance de cause sur ce point.

28. Quant à la profondeur du bâtiment, l'acte attaqué fait d'abord mention d'une profondeur de 33,70 mètres mais il s'agit de la description du projet initial, relatif à un bâtiment R+3 destiné à accueillir 39 kots. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement relative à cette demande renseigne une profondeur de 33,96 mètres mais cet élément est sans incidence puisque la profondeur ainsi renseignée concerne le projet initial, distinct de celui autorisé par l'acte attaqué.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement concernant le projet modifié renseigne des dimensions d'environ 33,67 mètres de longueur sur 34,37 mètres de profondeur. Cette assertion est inexacte mais elle n'est pas de nature à avoir induit en erreur l'autorité compétente pour décider, celle-ci ayant pu statuer en connaissance de cause sur la base d'autres éléments du dossier. En effet, l'auteur de l'acte attaqué décrit comme suit la profondeur du bâtiment dorénavant projeté pour accueillir 24 appartements :

« Considérant que cette nouvelle version propose la construction d'un bâtiment de gabarits R+2 et R+3 surmontés d'une toiture plate, d'une profondeur de 13,80 m (côté n^o 366) et 27,40 m (côté droit – chemin latéral), pour accueillir 24 unités de

logements destinés à des doctorants ou jeunes adultes en transition entre études et vie active ».

Il ressort du dossier administratif que cette description est corroborée par les plans déposés à l'appui de la demande modifiée. Il en résulte que l'acte attaqué ne contient pas d'erreur factuelle et qu'*a fortiori*, l'autorité n'a pas été induite en erreur quant à la profondeur du projet.

29. Quant à la position de l'immeuble sur le terrain, il ressort du plan d'implantation du projet modifié que la longueur de la façade parallèle à la rue du Sart-Tilman est de 36,67 mètres mais que le bâtiment litigieux ne dépasse pas la limite de propriété, en sorte que le projet n'empiète pas sur le domaine public. La pièce 23 jointe au dossier des requérantes n'est pas de nature à énerver ce constat, dès lors qu'elle figure un tracé fictif au droit de l'immeuble litigieux, déduit de la longueur de la façade à rue du bâtiment projeté, qui est cependant étranger à l'implantation concrète, sur la parcelle considérée, de la construction autorisée par l'acte attaqué.

30. La troisième branche du premier moyen n'est pas fondée.

31. Le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

32. Les requérantes prennent un second moyen de la violation de l'article D.IV.41 du CoDT, des articles 7 et suivants du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, du devoir de minutie, du principe de bonne administration, ainsi que de l'erreur de fait et de droit.

33. Sur la base de l'erreur de fait dénoncée dans la troisième branche du premier moyen et prenant appui sur la pièce 23 jointe au mémoire en réplique qui annote la pièce 17 annexée à la requête, elles déduisent de la longueur de la façade à rue du bâtiment autorisé par l'acte attaqué que le projet implique un léger empiètement sur la voirie communale, à savoir sur le chemin vicinal se trouvant à droite du bâtiment, en direction de la parcelle de la seconde requérante. Elles font valoir que soit l'immeuble aurait dû être implanté plus en retrait et l'autorité aurait alors considéré qu'il n'y avait pas d'empiètement sur la voirie communale, soit l'autorité a accepté cet empiètement et donc une modification de la voirie communale, en sorte qu'elle aurait dû « désaffecter cette partie du domaine public

avant de procéder à la modification de voirie via la procédure visée par les dispositions visées au moyen ».

V.2. Examen

34. Il résulte de l'analyse de la troisième branche du premier moyen que l'empiètement allégué sur le domaine public n'est pas établi. Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

35. La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 924 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la première partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de 462 euros chacune.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge des parties requérantes, à concurrence de 20 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 juin 2024, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux