

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.938 du 10 mars 2026

A. 241.948/XIII-10.365

En cause :

1. **la société anonyme DANAOS,**

2. **P.T.,**

ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Pierre PICHAULT et Benjamin WALPOT, avocats,
rue Louvrex 55-57
4000 Liège,

contre :

1. **la ville de Liège,**

représentée par son collège communal,

ayant élu domicile chez

M^{es} Nathalie VAN DAMME et Audrey ZIANS, avocats,
place des Nations-Unies 7
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez

M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée LIFT AU LOFT,

ayant élu domicile chez

M^e Sophie TURINE, avocat,
chaussée de Wavre 1945
1160 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 17 mai 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 8 mars 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Liège octroie à la société à responsabilité limitée (SRL) Lift au Loft un permis d'urbanisme ayant pour objet la réaffectation et la transformation de bâtiments industriels en logements, bureaux, commerces, centre culturel et parkings sur un bien sis rue de Visé, n^{os} 138, 140 et 142 à Liège (Jupille).

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 24 juillet 2024, la SRL Lift au Loft a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M^{me} Gaëlle Werquin, 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, la première partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 février 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 mars 2026.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Benjamin Walpot, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Audrey Zians, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Solène Muland, *loco* M^e Sophie Turine, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 16 décembre 2020, la SRL Lift au Loft introduit, auprès des services de la ville de Liège, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la réaffectation et la transformation de bâtiments industriels en logements, bureaux, commerces, espace polyvalent dédié à la culture et parkings sur des parcelles sises rue

de Visé n^{os} 138, 140 et 142 à Jupille (Liège) et cadastrées 20^{ème} division, section A, n^{os} 532 V2 et 529 E2.

Le bien sur lequel porte cette demande de permis constitue le site de l'ancienne brasserie de la société anonyme (SA) AB Inbev, actuellement à l'abandon, entre la rue de Visé et la rue Gît-le-Coq, lequel est composé de cinq bâtiments : une tour dénommée « garde et fermentation », des bâtiments dénommés « embouteillage », « filtration » et « stockage de fûts » et une « salle de brassage », laquelle ne fait toutefois pas partie du périmètre de la demande précitée.

Ce bien figure, en majeure partie, en zone d'activité économique industrielle (ZAEI) et, pour le surplus, en zone d'habitat avec surimpression d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique (PICHE) au plan de secteur de Liège, ainsi qu'en partie, dans le périmètre du « Vieux Jupille » classé comme site par un arrêté ministériel du 30 décembre 1988.

Les actes et travaux projetés portent, plus particulièrement, sur la rénovation de la tour « garde et fermentation » en appartements, en espace polyvalent dédié à la culture et en parkings, le réaménagement du bâtiment « embouteillage » en bureaux et appartements, la démolition des bâtiments « filtration » et « stockage de fûts » pour créer un jardin suspendu végétalisé, la construction, sur les fondations de la tour « Piedboeuf », démolie en 2003, d'une nouvelle tour destinée à accueillir des appartements et des commerces de proximité, ainsi que l'intégration d'une surface d'environ 158 m² du domaine public de la rue Gît-le-Coq à la propriété.

4. Le 31 décembre 2020, la ville de Liège informe la SRL Lift au Loft que le dossier de demande de permis est incomplet et lui adresse un relevé des pièces manquantes.

5. Les documents complémentaires sollicités sont déposés le 8 février 2021.

6. Le 1^{er} mars 2021, le dossier de demande de permis est considéré complet et recevable.

7. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet des avis des instances suivantes :

- la direction des voies hydrauliques de Liège : avis favorable du 8 mars 2021 ;
- la police de la signalisation : avis favorable du 9 mars 2021 ;

- la direction des risques industriels, géologiques et miniers : avis favorable conditionnel du 15 mars 2021 ;
- le département des services sociaux et de proximité, ACCESS + : avis favorable conditionnel du 15 mars 2021 ;
- la commission royale des monuments, sites et fouilles : avis défavorable du 16 mars 2021 ;
- la direction de la gestion et de l'espace public, service voirie – égouttage : avis favorable conditionnel du 17 mars 2021 ;
- l'Agence wallonne du patrimoine (AWaP) : avis sans objet du 22 mars 2021 et avis favorable conditionnel du 2 avril 2021 ;
- la compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE) : avis favorable conditionnel du 1^{er} avril 2021 ;
- le département prévention de l'intercommunale d'incendie de Liège et environs SCRL (IILE) : avis favorable conditionnel du 2 avril 2021 ;
- la direction de la gestion de l'espace public, service des plantations : avis favorable conditionnel du 15 avril 2021.

8. Une enquête publique est organisée du 18 mars au 19 avril 2021 et suscite le dépôt de cinq réclamations, dont celle de la première partie requérante.

9. Le 28 juin 2021, le conseil communal de Liège autorise la modification de la voirie communale sollicitée par la SRL Lift au Loft.

10. Le 10 août 2021, la première partie requérante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la délibération du conseil communal de Liège du 28 juin 2021 précitée.

11. Le 17 septembre 2021, le collège communal de Liège émet un avis favorable conditionnel à l'octroi du permis d'urbanisme sollicité sous réserve de l'introduction de plans modificatifs.

12. Le 21 septembre 2021, il informe la demanderesse de permis qu'il sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur la dérogation demandée.

13. Le 22 octobre 2021, le collège communal de Liège dépose, auprès du ministre, une note de réponse au recours administratif déposé par la première partie requérante.

14. Le 26 novembre 2021, le ministre infirme la décision du conseil communal et refuse d'accorder l'autorisation de modification de la voirie communale sollicitée.

15. Le 6 janvier 2022, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis unique. Cependant, il estime que son avis pourrait être revu sur la base de plans modificatifs répondant à trois remarques qui y sont énoncées.

16. Le 10 janvier 2022, la demanderesse de permis sollicite du collège communal qu'il l'autorise à déposer des plans modificatifs.

17. Le 21 janvier 2022, celui-ci répond favorablement à cette demande.

18. Le 11 mars 2022, le collège communal décide de proroger de 30 jours le délai d'instruction de la demande de permis d'urbanisme.

19. Le 15 mars 2022, la demanderesse de permis dépose des plans modificatifs.

20. Le 3 avril 2022, un accusé de réception des plans modificatifs est délivré.

21. Du 14 au 29 avril 2022, une nouvelle enquête publique est organisée et donne lieu au dépôt de trois réclamations, dont celle de la première partie requérante.

22. La demande de permis d'urbanisme fait l'objet des avis des instances suivantes :

- le département des services sociaux et de proximité, ACCESS + : avis favorable conditionnel du 31 mars 2022 ;
- la cellule GISER : avis sans objet du 7 avril 2022 ;
- la direction de la gestion de l'espace public, service des plantations : avis favorable conditionnel du 8 avril 2022 ;
- la direction des risques industriels, géologiques et miniers : avis favorable conditionnel du 13 avril 2022 ;
- la direction des voies hydrauliques de Liège : avis favorable du 13 avril 2022 ;
- le département prévention de l'IILE : avis favorable conditionnel du 23 avril 2022 ;
- la direction de la gestion et de l'espace public, service voirie : avis favorable conditionnel du 9 mai 2022 ;
- la cellule développement stratégique – mobilité : avis réputé favorable par défaut ;
- la CILE : avis réputé favorable par défaut.

23. Le 3 juin 2022, le collège communal de Liège émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

24. Le 9 juin 2022, il informe la demanderesse de permis qu'il demande l'avis du fonctionnaire délégué sur la dérogation sollicitée.

25. Le 6 juillet 2022, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable.

26. Le 22 juillet 2022, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation et d'une demande en suspension de son exécution, enrôlés sous le n° A. 237.311/XIII-9790.

Par l'arrêt n° 256.216 du 4 avril 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.256.216), la demande de suspension est rejetée.

27. Le 11 décembre 2023, la ministre du Patrimoine, sur une demande de la SRL Lift au Loft, adopte un arrêté modifiant l'arrêté ministériel du 30 décembre 1988 classant, comme site, le site du Vieux-Jupille à Jupille-sur-Meuse, par le déclassement de deux parcelles, cadastrées 20^{ème} division, section A, n^{os} 529E2 et 532V2.

Cet arrêté ministériel fait l'objet d'un recours en annulation, enrôlé sous le n° A. 241.389/XIII-10.284.

28. Le 2 février 2024, la SRL Lift au Loft adresse à la ville de Liège un courrier par lequel elle confirme que l'espace polyvalent dédié à la culture au rez-de-chaussée de la tour « garde et fermentation » projeté n'est pas destiné au public et ne lui sera pas ouvert.

29. Le 23 février 2024, le collège communal procède au retrait de la décision du 22 juillet 2022 et émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

30. Le 29 février 2024, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable.

31. Le 8 mars 2024, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

32. Par l'arrêt n° 260.371 du 2 juillet 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.260.371), le Conseil d'État constate qu'à la suite du retrait de la décision du 22 juillet 2022 précitée, le recours a perdu son objet, de sorte qu'il n'y a plus lieu de statuer.

33. Par l'arrêt n° 265.014 du 27 novembre 2025 (ECLI:BE:RVSCE:2025:ARR.265.014), le Conseil d'État rejette le recours en annulation contre l'arrêt ministériel du 11 décembre 2023 précité.

IV. Intervention

34. La requête en intervention introduite par la SRL Lift au Loft, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

35. Le premier moyen est pris de la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 1^{er}, 2 et 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles D.1 à D.3, D.50, D.62, D.65, D.66, D.75 et D.77 du livre I^{er} du Code de l'environnement, de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et du principe de bonne administration « en ce qu'il vise le principe de minutie », ainsi que de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

36. Dans une première branche, les parties requérantes constatent que le projet a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et d'une demande de permis d'environnement introduites séparément et n'a pas été soumis au régime du permis unique prévu par le décret du 11 mars 1999 précité. Elles estiment que l'exclusion du projet de ce régime sur la base de l'article 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 précité leur est préjudiciable dès lors qu'elles n'ont ainsi pas pu bénéficier de tous les avantages et garanties procéduraux offerts par le régime de permis unique, parmi lesquels l'élaboration d'un dossier de demande unique comportant une évaluation des incidences communes, un examen de la complétude du dossier par les fonctionnaires technique et délégué, une enquête publique sur la demande de permis unique, un

rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué, une décision unique sur l'ensemble des aspects urbanistiques et environnementaux de la demande, et la possibilité d'un recours administratif en réformation. Elles reprochent à l'autorité de ne pas avoir procédé à un examen rigoureux des incidences du projet en termes de parage, de mobilité et de nuisances sonores.

Elles remettent en cause la constitutionnalité de l'article 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 précité et sollicitent du Conseil d'État qu'il pose une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle, libellée comme suit :

« L'article 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement viole-t-il les articles 10, 11 et 23 de la Constitution en ce qu'il exclut du régime de permis unique et, dès lors, des garanties procédurales et matérielles offertes par ce régime, les demandes de permis relatives à des biens immobiliers classés, inscrits sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement au sens du Code wallon du Patrimoine ? ».

37. Dans une deuxième branche, elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné l'impact du projet au regard de l'ensemble des critères repris à l'annexe III du livre I^{er} du Code de l'environnement et, plus particulièrement, ses incidences en termes de mobilité, de charroi, de stationnement, de bruit, d'émissions polluantes et d'odeurs, et de pollution lumineuse.

Elles soutiennent qu'il n'a pas non plus adéquatement examiné si le projet est susceptible d'entraîner des nuisances notables sur l'environnement et n'a donc pas davantage motivé sa décision au regard des objectifs de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement, plus particulièrement quant aux incidences précitées.

En termes d'emplacements de stationnement, elles lui reprochent de s'être fondé sur des données erronées quant au besoin en stationnement du projet et de commettre une erreur manifeste d'appréciation en estimant que le nombre d'emplacements de stationnement prévu par le projet est suffisant.

En termes de mobilité, elles relèvent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne contient pas d'information quant au nombre de mouvements induits par le projet. Elles s'étonnent de l'absence d'une étude de mobilité pour un projet d'une telle ampleur. Elles font grief à l'acte attaqué de se fonder sur le postulat d'un déficit en emplacements de parking sous-estimé. Selon elles, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en considération l'impact sur la mobilité de la présence de trois établissements scolaires à proximité.

Elles critiquent l'absence de réponse, dans l'acte attaqué, aux observations formulées lors de l'enquête publique à propos des nuisances sonores générées par les installations projetées.

Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué en réponse aux observations relatives à la pollution lumineuse générée par les terrasses orientées vers leur bien, en ce qu'elle se réfère aux comportements des occupants de l'immeuble, est insuffisante.

Elles arguent que le dossier de demande de permis est lacunaire en ce qu'il ne mentionne pas l'existence d'arbres, situés le long de la façade Est du projet, à abattre. Elles relèvent qu'aucune condition n'est imposée relativement à l'abattage de ces arbres alors qu'ils se situent à proximité d'autres arbres situés sur leur bien et que le plan canopée de la ville de Liège vise à favoriser la conservation des arbres existants. Elles exposent que la notice d'évaluation des incidences ne comporte aucune information quant aux arbres remarquables situés à proximité de la nouvelle tour projetée. Elles reprochent à l'acte attaqué de ne comporter aucune justification, au regard de la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 « relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement », quant à la proximité entre le projet et la couronne de ces arbres remarquables.

38. Dans une troisième branche, elles critiquent la motivation de l'acte attaqué relative à l'absence de nécessité d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement, qu'elles considèrent stéréotypée et insuffisante.

B. Le mémoire en réplique

39. Elles estiment avoir intérêt à la première branche quand bien même elles n'ont pas introduit de recours à l'encontre du permis d'environnement du 25 juin 2021.

Elles font valoir que les justifications qui prévalaient au moment d'adopter une législation ne sont plus pertinentes lorsque des modifications législatives interviennent.

Elles soulignent l'absence de réponse du Gouvernement wallon à l'interrogation de la section de législation du Conseil d'État quant à l'absence de justification raisonnable de la différence de traitement pointée dans son avis n° 62.508/4, donné le 11 janvier 2018, sur un avant-projet devenu le décret du 26 avril 2018 relatif au Code wallon du Patrimoine.

Elles font valoir que l'absence de possibilité d'introduire un recours en réformation à l'encontre d'une décision portant tant sur le volet environnemental du

dossier que sur son volet urbanistique les prive d'une garantie procédurale fondamentale.

40. Sur la deuxième branche, elles évoquent la proximité entre trois écoles et le site du projet. Elles détaillent leur argumentation relative à l'absence de prise en compte de ces écoles par l'auteur de l'acte attaqué dans le cadre de l'examen des incidences du projet en termes de mobilité aux alentours.

Elles critiquent la motivation de l'acte attaqué à propos des deux arbres à abattre en ce qu'elle ne mentionne pas leur implantation précise et leurs caractéristiques.

41. Sur la troisième branche, elles ajoutent que, compte tenu des lacunes émaillant la notice d'évaluation des incidences, l'autorité délivrante devait exposer les motifs qui lui ont permis de conclure qu'une telle étude n'était pas nécessaire eu égard aux effets du projet sur l'environnement.

C. Le dernier mémoire

42. Sur la première branche, elles contestent la thèse de la première partie adverse selon laquelle les délais d'instruction d'une demande de permis ne sont pas compatibles avec les particularités procédurales liées aux biens classés, en soulignant que les fonctionnaires technique et délégué peuvent solliciter une prorogation de 30 jours du délai d'envoi de leur rapport de synthèse. Elles soutiennent que cette prorogation est déjà la norme dans de nombreux dossiers.

Si elles confirment que l'article 81 du décret du 11 mars 1999 précité a été modifié, elles constatent que cette nouvelle version n'est pas applicable à la présente procédure, de sorte qu'il n'est pas pertinent de se référer à cette version pour la solution du litige.

Elles insistent sur la jurisprudence de la Cour constitutionnelle selon laquelle l'effet d'un éventuel constat de lacune inconstitutionnelle, selon qu'une telle lacune puisse ou non être comblée par le juge *a quo*, n'est pas de nature à remettre en cause la pertinence des questions préjudicielles posées.

Elles concluent que la question préjudicielle à poser à la Cour constitutionnelle est pertinente pour l'issue du litige dès lors que la différence de traitement mise en lumière leur est préjudiciable dans la mesure où elles n'ont pas pu bénéficier des garanties procédurales liées au régime du permis unique.

Pour le surplus, elles rappellent l'article 26, § 2, de la loi spéciale du 6 janvier 1989 sur la Cour constitutionnelle et citent une doctrine à ce propos.

43. Sur la deuxième branche, elles font valoir que l'auteur de l'acte attaqué n'a examiné le déficit du nombre d'emplacements de stationnement que par rapport au nombre inférieur de la fourchette et non aux nombres médian ou supérieur de celle-ci.

Elles sont d'avis que la configuration actuelle des lieux, qui limite les possibilités de stationnement automobile, devait conduire la partie intervenante à revoir son projet à la baisse. Elles considèrent qu'il ne revenait pas à l'autorité décidante de s'accommoder de la faible adaptation apportée au projet contesté. Elles estiment qu'en l'absence d'étude de mobilité permettant de chiffrer adéquatement le charroi généré par le projet, l'auteur de l'acte attaqué ne peut affirmer péremptoirement que le gros de ce charroi sera absorbé par la rue de Visé.

Elles soutiennent que la localisation précise du second arbre à abattre n'apparaît pas dans le dossier de demande de permis et qu'il n'est pas non plus identifié avec une précision suffisante dans l'acte attaqué. Elles font valoir l'incompatibilité de l'abattage des arbres avec le plan canopée de la ville de Liège.

V.2. Examen

V.2.1. Sur la première branche

44. En vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

Comme le précise la Cour constitutionnelle, et comme cela ressort des travaux préparatoires (*Doc. parl.*, Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, p. 11), cette disposition « consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État » et « selon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.44.2, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Il s'ensuit que pour être recevable, un moyen doit être susceptible de donner satisfaction à la partie requérante en cas d'annulation.

La section de législation du Conseil d'État a synthétisé l'objectif poursuivi, s'agissant d'« évit[er] que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement de la violation d'une formalité considérée comme substantielle alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant » (avis n° 53.317/AG, donné le 11 juin 2013, sur un avant-projet de loi, devenu la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'État).

45. Les parties requérantes circonscrivent leur intérêt au moyen en faisant valoir que la différence de traitement alléguée leur est préjudiciable. Dans ce cadre, elles se limitent à invoquer, de manière générale et abstraite, des « avantages et garanties procédurales » propres à la procédure d'instruction d'une demande de permis unique, sans expliciter en quoi, dans le cas d'espèce, la circonstance que la demande de permis litigieuse ait fait l'objet d'une procédure d'instruction en application du régime du permis d'urbanisme aurait pu avoir une influence sur le sens de la décision. Si elles font état du caractère inadéquat de l'évaluation des incidences sur l'environnement réalisée en l'espèce en ce qu'elle porte sur le parcage, la mobilité et les nuisances sonores, renvoyant à la deuxième branche du premier moyen, elles n'explicitent pas, pour autant, en quoi cette évaluation et l'appréciation quant à celle-ci auraient dû être différentes au motif qu'elles seraient intervenues dans le cadre d'une demande de permis unique. Par ailleurs, au regard des « avantages et garanties procédurales » énumérés par les parties requérantes, elles n'établissent pas avoir été privées d'une garantie ayant une incidence concrète en l'espèce. Enfin, en vertu des règles applicables dans le cas d'espèce, il n'est pas contesté la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que les parties requérantes n'ont pas intérêt à ce que la question préjudicielle qu'elles proposent soit posée à la Cour constitutionnelle.

La première branche du premier moyen est irrecevable.

V.2.2. Sur la deuxième branche

46. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées lors de l'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Ainsi, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Par ailleurs, l'autorité n'est pas tenue de répondre aux observations des réclamants qui ne sont pas pertinentes ou sont imprécises.

Il est constant que les lacunes d'un dossier de demande ou les erreurs entachant les documents qu'il contient ne sont de nature à affecter la légalité du permis ou du certificat 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 erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de demande de montrer que ces défauts ont raisonnablement pu empêcher l'administration d'apprécier la demande de manière adéquate et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité prudente et placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

47. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé, sur la question des besoins en stationnement, comme suit :

« Considérant que l'enquête a eu lieu du 14 avril 2022 au 29 avril 2022 ; que trois réclamations ont été introduites ;

Considérant que deux des trois réclamants avaient déjà émis une réclamation lors de la première enquête ; qu'ils réitérent leurs griefs ;

[...]

Considérant que ces réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

- les besoins du projet en termes de stationnement sous-estimés

Considérant que le projet propose 124 places de parking voiture couvertes, 13 places extérieures, en domaine privé, rue de Visé, ainsi que 218 rangements vélos ; que selon notre directive du 12 octobre 2018 relative au stationnement automobile, la nouvelle tour (52 logements) se situe en zone C, la tour de Garde et Fermentation se trouve partiellement en zone C (43 logements) et les autres bâtiments existants transformés (13 tranches de 100 m² de bureaux et 2 tranches de 100 m² de commerces) en zone B sur la carte associée à la directive ; que dans la zone C, le nombre d'emplacements requis est de 1,5 à 2 par logement ; que dans la zone B, le nombre d'emplacements requis est de 0,8 à 1,5 par tranche de 100 m² de surface bureaux, de 4 à 7 par tranche de 100 m² de surface commerciale ; que l'espace polyvalent dédié à la culture est un espace à usage privé, uniquement destiné aux occupants des immeubles concernés par la présente demande ; qu'il n'implique dès lors aucun charroi ou emplacement de stationnement supplémentaire étant donné que le besoin en stationnement des occupants est déjà pris en compte dans le calcul des besoins pour les logements, bureaux et commerces ; que dès lors, le programme d'occupation implique (142,5 arrondi à) 143 à 190 places pour les logements, (10,4 arrondi à) 10 à (19,5 arrondi à) 20 places pour les bureaux et 8 à 14 pour la surface commerciale, soit entre 161 à 224 places au total ; que la nouvelle version du projet présente un déficit de seulement 24 emplacements par rapport au besoin minimum de 161 places ; que le déficit a été réduit par rapport à la version initiale du projet ; qu'en outre, le projet immobilier repose, principalement, sur la rénovation d'immeubles existants dont les caractéristiques architecturales et techniques limitent les possibilités d'organisation de parcage de véhicules ; que le site constitue une friche urbaine ; que dès lors, le régime d'exception prévu par notre directive est applicable ; que le déficit en emplacements pour voiture peut être admis ;

Considérant que selon notre directive relative au stationnement vélo, le programme implique 1 emplacement vélo par logement de type studio. 1 chambre et 2 chambres, 2 emplacements par logement 3 chambres et plus, 1 emplacement par 5 logements pour les visiteurs, 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface de bureaux, 1 emplacement par tranche de 80 m² de surface de vente de surface commerciale ; que l'espace polyvalent dédié à la culture est un espace à usage privé, uniquement destiné aux occupants des immeubles concernés par la présente demande ; qu'il n'implique dès lors aucun emplacement vélo étant donné que le besoin en stationnement des occupants est déjà pris en compte dans le calcul des besoins pour les logements, bureaux et commerces ; que le programme d'occupation implique 135 places pour les logements, 13 places pour les bureaux et 3 places pour les commerces, soit 151 places au total ; que le projet propose 218 places ; que le projet concernant une friche urbaine, le déficit en emplacement pour voitures ne doit pas être compensé par une augmentation de 50 % du nombre d'emplacements vélos ;

Considérant que ce point n'est pas retenu ;

- l'augmentation du charroi dans des rues étroites déjà saturées :

Considérant que seules 24 places de parking sont accessibles depuis la rue Gît-le-Coq ; que ce nombre n'aura pas d'impact sur le charroi des rues avoisinantes du

“Vieux Jupille” ; que la grande majorité des places de stationnement voitures ne sont accessibles que par la rue de Visé qui est une voirie pouvant supporter un trafic plus dense ; que ce point de réclamation n’est pas retenu ;

- l’absence d’une étude de mobilité ;

Considérant que le CoDT n’oblige pas la réalisation d’une étude de mobilité ; que le programme envisagé ne justifie pas une étude spécifique de mobilité ; que le plus gros du charroi sera absorbé par la rue de Visé qui peut supporter un trafic plus dense ; que ce point de réclamation n’est pas retenu ;

[...]

- projet et la rénovation de l’escalier du Thier du Bac qui vont supprimer des places de stationnement public - manque de stationnement pour les riverains en domaine public ;

Considérant que le demandeur n’a pas de prise sur le domaine public ; que la rénovation de l’escalier fait l’objet d’un projet mené par la Ville ; que les besoins en stationnement du quartier dépassent le cadre du présent projet ; que ce point de réclamation n’est pas retenu ;

[...]

Considérant que le site visé par la demande se situe en bordure et sur une petite partie de la zone d’activité économique ; qu’il comprend plusieurs bâtiments occupés autrefois par une partie des activités brassicoles d’AB INBEV, qui ont été vendus et qui sont aujourd’hui désaffectés ; que l’activité brassicole d’AB INBEV existait bien avant la conception du plan de secteur ; que le périmètre de la zone d’activité économique industrielle est basé sur l’emprise de ces activités existantes plus que sur les lignes de forces du paysage ; qu’en effet, cette partie de la zone d’activité économique industrielle est aménagée sur un relief escarpé dont la majeure partie s’implante en contre-haut de la rue et est séparée de la plus grande partie de la zone d’activité économique (mixte et industrielle) par la rue de Visé qui est une voirie de transit qui s’inscrit dans le prolongement des rues de Liège et Winston Churchill, et relie de manière continue le quartier d’Amercoeur à Wandre en passant par Bressoux et Droixhe ; que le site constitue plus une incursion dans la zone d’habitat du “Vieux Jupille” qu’un site industriel réellement appropriable ; qu’il est plus opportun de réaffecter en logements les bâtiments plutôt que de maintenir des activités industrielles au cœur d’un quartier d’habitat ; que dès lors, les activités projetées de résidence, services et commerces s’harmonisent à l’activité principale de leur environnement bâti constitué par le “Vieux Jupille” ;

[...]

Considérant que d’un point de vue mobilité, comme évoqué dans l’analyse des réclamations, il manque 24 emplacements pour véhicules pour respecter la directive communale ; que ce déficit a été réduit par rapport à la version initiale du projet qui présentait un déficit de 69 places ; qu’en outre, le projet immobilier constitue une friche urbaine ; qu’il repose, principalement, sur la rénovation d’immeubles existants dont les caractéristiques architecturales et techniques limitent les possibilités d’organisation de parcage de véhicules ; que les espaces de parking sont exploités au maximum ; qu’il ne serait pas approprié d’organiser plus de stationnements en aérien ailleurs sur la parcelle ; que dès lors, le régime d’exception prévue par notre directive est applicable ; que le déficit est admissible ;

Considérant que cette analyse n’est pas remise en cause par la présence, à proximité du projet mais à plus de 100 m (voir feuille de plan “contexte urbanistique et paysager”), de trois établissements d’enseignement ; qu’en effet, le charroi qu’ils

drainent et leurs besoins en stationnement sont largement absorbés par les rues avoisinantes ;

Considérant que les limites de propriété le long de la limite Est et le long de la rue de Visé ont été corrigées ; qu'elles sont clairement indiquées sur les plans d'implantation et sur les vues en plan projetées ;

Considérant que les places de stationnement rue de Visé ont été redessinées ; qu'elles ne débordent pas sur le domaine public ; que le dessin des rampes de parking a été corrigé ;

Considérant cependant que la Direction de la Gestion de l'espace public attire l'attention sur l'objectif de mener prochainement un réaménagement de la rue de Visé ; que ce projet devra être établi en concertation ; que la zone de recul du présent dossier, côté rue de Visé, pourra jouer un rôle dans la requalification de l'espace-rue ; que le stationnement prévu à cet endroit, dans le cadre du présent projet, ne pourra être équipé de dispositifs de privatisation ; que la largeur minimale d' 1,50 m doit être préservée pour le trottoir ».

48. Les parties requérantes ne démontrent pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de fait en considérant que la nouvelle tour (52 logements) se situe en zone C, la tour « Garde et Fermentation » se trouve partiellement en zone C (43 logements) et les autres bâtiments existants transformés (13 tranches de 100 m² de bureaux et 2 tranches de 100 m² de commerces) en zone B sur la carte associée à la directive du 12 octobre 2018 relative au stationnement automobile.

L'auteur de l'acte attaqué précise que, compte tenu de cette implantation du projet au regard de la directive précitée, le projet requiert la création de minimum 161 places. La motivation de l'acte attaqué comporte le détail du calcul opéré pour atteindre ce résultat.

Ainsi, pour les logements (95 logements en zone C), il faut 143 à 190 places à raison de 1,5 à 2 places par unité de logement, pour la surface de bureaux (13 tranches de 100 m² en zone B), il n'est pas requis minimum 20 places mais 10 places à raison de 0,8 place par tranche et, pour la surface commerciale (2 tranches de 100 m² en zone B), il ne faut pas minimum 13,5 places mais 8 places à raison de 4 places par tranche, et pas maximum 27 places mais 14 places à raison de 7 places par tranche.

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le nombre d'emplacements requis pour les activités de commerce et de bureau a donc été intégré par son auteur dans le calcul du nombre total d'emplacements nécessité par le projet.

Dans la mesure où la demanderesse de permis a précisé que l'espace polyvalent du projet n'est pas destiné à accueillir du public à propos de la zone B, il n'est pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste

d'appréciation en considérant que cet espace n'induit pas un besoin spécifique en termes de stationnement de véhicules.

La motivation de l'acte attaqué fait apparaître que son auteur a pris en considération que le projet propose 124 places de parking voiture couvertes et 13 places extérieures. Les parties requérantes n'établissent pas qu'en tenant compte des 13 places extérieures, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation alors même qu'il relève qu'elles se situent sur le bien de la demanderesse de permis, et non sur le domaine public. La circonstance que ces places ne peuvent pas être équipées de dispositifs de privatisation ne les rend pas moins fonctionnelles et destinées au projet et, plus particulièrement, ainsi qu'il ressort de l'analyse réalisée par le bureau d'étude, jointe à la demande de permis, aux bureaux et aux commerces dans une vision de stationnement à court terme durant leurs heures d'ouverture.

L'auteur de l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles il estime que le déficit de 24 places de stationnement automobile est admissible en l'espèce. Il précise que le projet consiste en la réhabilitation d'immeubles existants situés sur un site qu'il qualifie de friche urbaine de sorte que le régime d'exception prévu par la directive communale est applicable. Il a, du reste, pu fonder son appréciation du caractère admissible de ce déficit sur l'analyse réalisée par le bureau d'étude, jointe à la demande de permis, à l'égard de laquelle les parties requérantes ne formulent aucune critique.

Le grief n'est pas fondé.

49. Sur la question de la mobilité, l'absence d'une étude de mobilité jointe au dossier de demande de permis, non requise en l'espèce, ne suffit pas à établir que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu statuer en pleine connaissance de cause des incidences du projet en termes de mobilité.

Si la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis ne comporte pas d'indication quant au nombre de mouvements induits par le projet, il n'est pas démontré que l'autorité n'a pas pu avoir une idée suffisamment précise de ce qu'induisait le projet à cet égard au regard de l'ensemble des autres informations portées à sa connaissance en termes de mobilité lors de l'instruction administrative.

Il ressort par ailleurs de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a pris en compte, dans son examen des impacts du projet en termes de mobilité, la présence de trois établissements scolaires à proximité du projet, mais à plus de 100

mètres, et a considéré que les rues avoisinantes suffisent à répondre aux besoins en stationnement et au charroi drainé par ceux-ci.

La motivation de l'acte attaqué fait état du fait que la grande majorité des places de stationnement automobile du projet ne sont accessibles que par la rue de Visé qui est une voirie de transit, reliant plusieurs quartiers et pouvant supporter un trafic plus dense. Il s'en déduit que l'auteur de l'acte attaqué considère que le projet n'aura pas d'impact significatif en termes de mobilité dans les rues situées aux abords de ces trois établissements.

Elle évoque également le projet de réaménagement de la rue de Visé et de la place Gît-le-Coq au bénéfice duquel l'acte attaqué destine les charges d'urbanisme qu'il impose à son bénéficiaire.

Une telle motivation n'est, en soi, pas critiquée par les parties requérantes.

Le grief n'est pas fondé.

50. À propos des nuisances sonores et émissions polluantes résultant des installations électriques, de ventilation, de chauffage et de refroidissement, et du système de désenfumage des parkings, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

« Les nuisances dues aux rejets de fumées, de gaz et d'odeurs des installations techniques (chauffage, système de désenfumage du parking...) :

Considérant que cette problématique est gérée par le Code de l'Environnement ; qu'un permis d'environnement a été délivré en date du 25 juin 2021 ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ».

Les parties requérantes ne formulent pas de grief à l'encontre de cette motivation et *a fortiori* ne démontrent pas que, par ce considérant, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de fait ou de droit ou une erreur manifeste d'appréciation.

Le grief n'est pas fondé.

51. À propos de la pollution lumineuse engendrée par l'aménagement de terrasses, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que l'utilisation de terrasses en tant que personne prudente et raisonnable n'est pas susceptible d'engendrer une pollution lumineuse ; qu'en outre, pour rappel, aucune terrasse n'est aménagée en façade Est : que la terrasse aménagée sur la toiture de la "Tour de Garde et Fermentation" s'implante à plus d'1,9 m de la limite mitoyenne ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ».

Pour répondre à la réclamation formulée sur ce point, l'auteur de l'acte attaqué se fonde ainsi non seulement sur le comportement des occupants des logements de la tour « Garde et Fermentation » mais également sur le fait qu'aucune terrasse n'est aménagée en façade Est de cette tour, du côté du bien des parties requérantes, qui présente des reculs végétalisés non accessibles, et que la seule terrasse aménagée l'est au niveau de la toiture et s'implante à une distance suffisante de la limite mitoyenne.

Les parties requérantes n'établissent pas qu'une telle motivation, qui témoigne de l'égard porté par son auteur aux caractéristiques du projet et à ses incidences sur le voisinage, est entachée d'une erreur de fait ou révèle une erreur manifeste d'appréciation dans son chef.

Le grief n'est pas fondé.

52. À propos des arbres, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que la Direction de la Gestion de l'espace public fait également remarquer que 4 arbres remarquables sont directement situés le long de la nouvelle tour, côté Place Gît-le-Coq ; que cependant, les plans et les documents du dossier ne mentionnent pas d'abattage, ni d'intervention sur ces arbres ; qu'ils sont même identifiés comme "à maintenir" sur le plan d'implantation ; que le repérage de ces arbres n'apparaît cependant pas garanti ; que si la saillie proposée par le projet permet de préserver le système racinaire de ces arbres, la façade de la nouvelle tour s'implante, elle, à très forte proximité de la couronne des arbres ; qu'un maximum des arbres existants doit être conservé ; que des mesures d'élagage éventuelles devront être précisées et validées avant mise en œuvre de cette phase du projet ; que si certains abattages devaient malgré tout s'avérer nécessaires, il conviendrait alors de prévoir des replantations compensatoires dans le cadre du projet de réaménagement de la Place et la rue Gît-le-Coq, objet des charges d'urbanisme, comme précisé ci-après ; qu'une demande de permis spécifique sera alors à déposer ;

Considérant que le plan d'implantation existante indique un arbre à supprimer ; qu'après le débroussaillage réalisé à la mi-janvier 2024, il a été découvert un second arbre ; que ces arbres ne sont pas situés en zone d'espaces verts prévue par le plan de secteur ou au sein d'un schéma d'orientation local, ni dans une zone dont le gouvernement a jugé la protection nécessaire ; qu'ils ne sont pas repris sur la liste des arbres remarquables ; qu'ils ne sont pas visibles dans leur entièreté depuis l'espace public ; que par conséquent, ils ne peuvent être considérés comme des arbres remarquables au sens de l'article R.IV.4-7 du CoDT ; que leur abattage n'est pas soumis à un permis d'urbanisme ».

Il ressort de cette motivation que le grief portant sur l'absence de mention, dans le dossier de la demande de permis, de l'abattage d'un arbre situé le long de la façade Est de la tour « Garde et Fermentation » manque en fait dès lors que le plan d'implantation en situation existante, repris dans ce dossier, figure cet abattage.

Ces motifs font également apparaître qu'au jour de l'adoption de l'acte attaqué, son auteur avait connaissance que le projet implique l'abattage d'un second

arbre. Les parties requérantes ne démontrent pas que l'autorité ignorait l'emplacement de celui-ci dont il est précisé qu'il ne constitue pas un arbre remarquable et n'est pas situé dans une zone bénéficiant d'un régime de protection des arbres. Elles n'établissent pas non plus que ce second arbre à abattre n'est pas implanté sur le site du projet litigieux et que son abattage aura un impact sur la survie des éventuels arbres qui l'entourent, ni, partant, que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation en n'imposant pas de condition visant à baliser celui-ci.

Par ailleurs, si la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne mentionne pas la présence d'arbres remarquables à proximité du projet, l'avis du service des plantations en fait état de sorte que l'auteur de l'acte attaqué a pu statuer en connaissance de cause sur ce point.

La motivation de l'acte attaqué fait apparaître que son auteur, qui vise expressément la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 « relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement », a tenu compte des arbres remarquables pour apprécier l'admissibilité du projet. Il précise ainsi notamment qu'un maximum des arbres existants doit être conservé. Il s'en déduit qu'à son estime, il appartient à la bénéficiaire de l'acte attaqué de protéger ces arbres durant la réalisation des travaux. Il relève d'ailleurs qu'il s'agit de l'intention de celle-ci dès lors que les plans joints à la demande mentionnent qu'il s'agit d'« arbres à maintenir ». Il n'est, pour le surplus, pas établi, de manière plausible, que les spécificités du projet autorisé par l'acte attaqué, dont la nouvelle tour présente une saillie sur le domaine public se développant à proximité de la couronne de ces arbres mais ne s'implante pas à proximité du pied de ces arbres, impliquent que sa réalisation va nécessairement porter préjudice à leur survie.

La motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate et ne témoigne pas d'une méconnaissance des circonstances de l'espèce dans le chef de son auteur.

Le grief n'est pas fondé.

53. Il s'ensuit que la deuxième branche du premier moyen n'est fondée en aucun de ses griefs.

V.2.3. Sur la troisième branche

54. L'article D.65 du livre I^{er} du Code de l'environnement, alors applicable, dispose notamment comme suit :

- « § 1^{er}. Lorsqu'une demande de permis est relative à un projet non visé par l'article D.64, § 1^{er}, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande détermine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'autorité visée à l'alinéa 1^{er} prend sa décision d'imposer ou de ne pas imposer d'étude d'incidences sur base des informations fournies par le demandeur, conformément à l'article D.66, § 2, et en tenant compte, le cas échéant, des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement réalisées en vertu d'autres dispositions que celles du présent Code.

§ 2. L'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande, suivant le cas :

1° déclare la demande irrecevable ou incomplète, conformément aux conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, ou lorsque la demande ne contient pas les éléments lui permettant d'examiner, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

2° déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement ;

3° décide, dans les conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, que la demande est complète ou recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

[...]

§ 5. La décision d'imposer ou non une étude d'incidences est mise à la disposition du public conformément au chapitre III du Titre I^{er} du présent Code ou, le cas échéant, selon les modalités prévues par les lois, décrets et règlements dont relève l'autorisation visée à l'article D.49.

Cette décision indique :

a) lorsqu'il a été décidé qu'une étude d'incidences sur l'environnement est nécessaire, les raisons principales de la décision d'exiger une telle étude au regard des critères pertinents visés à l'annexe III ;

b) lorsqu'elle dispose qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire, les principales raisons de ne pas exiger une telle étude par rapport aux critères pertinents visés à l'annexe III, ainsi que, sur proposition du demandeur, toutes les caractéristiques du projet et/ou les mesures envisagées pour éviter ou prévenir ce qui aurait pu, à défaut, constituer des incidences négatives notables sur l'environnement ».

L'annexe III visée à l'article D.65, § 5, alinéa 2, du même code énumère les critères de sélection permettant de déterminer la nécessité d'une étude d'incidences sur l'environnement, dans les termes suivants :

« 1. Caractéristiques des projets

Les caractéristiques des projets sont considérées notamment par rapport :

a) à la dimension et à la conception de l'ensemble du projet ;

b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés ;

c) à l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité ;

d) à la production de déchets ;

e) à la pollution et aux nuisances ;

- f) au risque d'accidents ou de catastrophes majeurs en rapport avec le projet concerné, notamment dus au changement climatique, compte tenu de l'état des connaissances scientifiques ;
- g) aux risques pour la santé humaine dus, par exemple, à la contamination de l'eau ou à la pollution atmosphérique.

2. Localisation des projets

La sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant notamment en compte :

- a) l'utilisation existante et approuvée des terres ;
- b) la richesse relative, la disponibilité, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone, y compris le sol, les terres, l'eau et la biodiversité et de son sous-sol ;
- c) la capacité de charge de l'environnement naturel, en accordant une attention particulière aux zones suivantes :
 - 1) zones humides, rives, estuaires ;
 - 2) zones côtières et environnement marin ;
 - 3) zones de montagnes et de forêts ;
 - 4) réserves et parcs naturels ;
 - 5) zones répertoriées ou protégées par la législation nationale : zones Natura 2000 ;
 - 6) zones ne respectant pas ou considérées comme ne respectant pas les normes de qualité environnementale pertinentes pour le projet ;
 - 7) zones à forte densité de population ;
 - 8) paysages et sites importants du point de vue historique, culturel ou archéologique.

3. Type et caractéristiques de l'impact potentiel

Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux 1. et 2. de la présente annexe, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés à l'article D.66, § 1^{er}, en tenant compte de :

- a) l'ampleur et l'étendue spatiale de l'impact, par exemple, la zone géographique et l'importance de la population susceptible d'être touchée ;
- b) la nature de l'impact ;
- c) la nature transfrontière de l'impact ;
- d) l'intensité et la complexité de l'impact ;
- e) la probabilité de l'impact ;
- f) le début, la durée, la fréquence et la réversibilité attendus de l'impact ;
- g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés ;
- h) la possibilité de réduire l'impact de manière efficace ».

Sur la motivation de la décision relative à la nécessité d'imposer ou non la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, l'article D.65, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que, lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Les raisons concrètes de cette décision doivent, à tout le moins, ressortir de l'acte final par lequel l'autorité délivrante se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères « pertinents » en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation

peut varier en fonction de la nature du projet envisagé, de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, ainsi que, le cas échéant, des incidences notables sur l'environnement qui auraient été évoquées durant l'instruction de la demande. Une motivation d'apparence stéréotypée, spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.65, ne peut être dissociée des autres motifs de l'acte attaqué, dont il peut ressortir que l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis. L'examen des incidences réalisé dans le cadre de la détermination de la nécessité qu'il y a ou non de réaliser une étude d'incidences ne doit pas non plus résulter exclusivement de la prise de connaissance de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement mais peut également résulter des différents avis émis par les autorités consultées. Par ailleurs, la motivation qui y est relative peut aussi s'apprécier au regard des réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique, ce qui implique que les éléments soulevés dans le cadre de cette dernière peuvent être pris en compte, au-delà de la seule notice.

55. En l'espèce, quant à l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement en application de l'article D.65 du livre I^{er} du Code de l'environnement, l'acte attaqué comporte la motivation spécifique suivante :

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

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

La motivation formelle de l'acte attaqué comporte également des motifs circonstanciés quant aux incidences du projet sur l'environnement, dont il ressort que l'autorité a examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis, notamment en termes de stationnement, de mobilité et de nuisances sonores, en partie dénoncées dans le cadre de l'enquête publique, avant de conclure que le projet ne nécessitait pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement préalable.

Il résulte d'une lecture d'ensemble de la motivation formelle de l'acte attaqué que celle-ci est suffisante et adéquate quant à la décision de ne pas solliciter la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

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

56. Il s'ensuit que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses trois branches.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

57. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de légitime confiance et du principe général de droit *paterem legem quam ipse fecisti*, ainsi que du défaut de motivation adéquate, du revirement d'attitude et de l'erreur manifeste d'appréciation.

58. Les parties requérantes reprochent à l'acte attaqué de ne pas respecter les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme du 12 octobre 2018 quant au stationnement pour automobiles et vélos, à la création de saillies en surplomb du domaine public, et au programme et la qualité des logements.

Elles lui font grief d'opérer un revirement d'attitude par rapport au permis d'urbanisme du 22 juillet 2022 à propos du nombre d'emplacements de parking vélos compensatoires sans le motiver adéquatement.

B. Le mémoire en réplique

59. Elles estiment que la jurisprudence invoquée par la partie intervenante en appui à son exception d'irrecevabilité du moyen en tant qu'il est pris la violation du principe général de droit *patere legem quam ipse fecisti* n'est pas relevante. Elles relèvent que la première partie adverse ne soulève pas une telle exception alors qu'elle est directement visée par ce principe.

60. Sur le fond, elles soutiennent que la vérification de la hauteur de la saillie n'apparaît pas dans l'acte attaqué et ne repose pas sur les plans de la demande puisque l'acte attaqué est conditionné à la suppression d'un logement situé au niveau 78.83 pour garantir une hauteur libre suffisante sous la saillie. À leur estime, il n'est pas possible de procéder à la vérification de la faisabilité du passage et une motivation *a posteriori* n'est pas admissible.

Elles exposent avoir été contraintes de prendre un moyen relatif au respect des directives édictées par la première partie adverse parce qu'il n'est pas possible d'en vérifier le respect dans l'acte attaqué.

C. Le dernier mémoire

61. Elles font valoir que l'utilisation faite des directives litigieuses par la première partie adverse permet de conclure à leur caractère obligatoire et donc à l'application du principe *patere legem quam ipse fecisti*.

Elles reprochent à l'autorité délivrante de ne pas motiver le déplacement du projet en zone B plutôt qu'en zone C, de sorte que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire à ce propos.

VI.2. Examen

VI.2.1. Recevabilité

62. Un moyen, au sens de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, du règlement général de procédure, tel qu'applicable à la présente procédure, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée. Il s'agit là d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il faut que la partie adverse, et d'éventuels intervenants, puissent saisir avec précision la critique formulée. Cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure.

Le principe général de droit *patere legem quam ipse fecisti* implique qu'une autorité administrative ne peut déroger par une décision particulière au règlement qu'elle-même a édicté si ce règlement ne prévoit pas lui-même une possibilité d'y déroger.

63. En l'espèce, le collège communal a adopté plusieurs directives thématiques relatives aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'urbanisme, permis groupé, certificat d'urbanisme n° 2, etc.). Un document intitulé « Les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme », de décembre 2018, compile ces différents textes. Il y est précisé ce qui suit :

« Ces directives défendent des principes et des valeurs à rencontrer dans les projets d'urbanisme et, le cas échéant, précisent certaines conditions dans lesquelles ils peuvent être admis ».

Aux termes de leur requête, si les parties requérantes invoquent la méconnaissance du principe *patere legem quam ipse fecisti* par rapport aux directives précitées, elles n'explicitent pas en quoi celles-ci doivent être considérées comme constituant un règlement.

Un tel argument est imprécis, de sorte que le moyen est irrecevable en tant qu'il invoque la violation du principe *patere legem quam ipse fecisti*.

VI.2.2. Fondement

VI.2.2.1. Preamble

64. Pour rappel, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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 être claire, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Il ressort du point 63 que les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visent à défendre « des principes et des valeurs à rencontrer dans les projets d'urbanisme » et, le cas échéant, à préciser « certaines conditions dans lesquelles ils peuvent être admis ». Partant, ces directives se présentent comme une ligne de conduite, dont l'autorité peut s'écarter moyennant une motivation adéquate.

VI.2.2.2. Sur les griefs relatifs au stationnement

65. Le chapitre III des directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme, intitulé « stationnement des véhicules », prévoit notamment ce qui suit :

« III.1. Généralités

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

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

III.2. Champs d'application

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

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

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

- aux projets de transformation en logements ou aux divisions d'immeubles visant, au final, un programme inférieur à 4 logements ;
- aux commerces présentant moins de 150 m² de surface commerciale nette ;
- aux projets localisés dans des espaces piétonniers ou dans des rues et ruelles piétonnes.

III.3. Règles

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

III.3.1. Le nombre d'emplacements :

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

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

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

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

(par tranche de 100 m² de surface commerciale nette)			
--	--	--	--

III.3.2. Nouveaux immeubles :

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

III.4. Régime d'exceptions

III.4.1. Écart admissible :

Il est possible de s'écarter de ces deux règles :

- si la configuration de la parcelle ne permet pas d'envisager un parking en sous-sol, notamment pour des dimensions inférieures à 12 mètres en largeur et 15 mètres en profondeur. Toutefois le projet devra répondre, de manière cumulative, aux trois conditions suivantes :
 - A. le nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos, tel que défini dans la directive communale du 4 mai 2018, sera augmenté de 50 % ;
 - B. au minimum, un emplacement de parking sera aménagé sur la parcelle afin de permettre le chargement et le déchargement ou le stationnement d'un véhicule en partage ;
 - C. le stationnement pourra prendre place au rez-de-chaussée de l'immeuble, en veillant à assurer l'animation de la rue depuis la façade avant et à permettre l'appropriation et le contact des espaces à vivre ou à travailler avec la zone de cours et jardin.
- dans le cas de la réhabilitation d'un édifice de valeur patrimoniale (classé ou repris à l'inventaire du patrimoine), ou d'une friche urbaine.

III.4.2. Projet mixte :

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

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

66. Il ressort des motifs de l'acte attaqué, tels que reproduits sous le point 47, qu'en relevant que « le projet immobilier repose, principalement, sur la rénovation d'immeubles existants » et que « le site constitue une friche urbaine », l'autorité délivrante a fait usage de la possibilité d'écarter l'application de la disposition relative au nombre d'emplacements à créer sur la ou les parcelles(s) concernée(s) par le projet, expressément prévue au point III.4.1., deuxièmement, du chapitre III précité, pour admettre le déficit en emplacements pour voitures qu'implique le projet litigieux.

L'application de cette exception à la directive précitée, à la différence de celle visée à la première hypothèse du point III.4.1., n'est pas conditionnée à l'augmentation du nombre minimum d'emplacements de stationnement pour vélos de 50 %. Ce motif qui justifie que l'autorité n'impose pas la création d'emplacements de stationnement pour vélos supplémentaires ne devait pas figurer expressément dans la

motivation de l'acte attaqué dès lors qu'il se déduit des dispositions figurant dans le chapitre III précité.

Par ailleurs, la motivation formelle de l'acte attaqué fait apparaître à suffisance que l'autorité qualifie le site litigieux de friche urbaine en raison du fait qu'il est actuellement déserté par l'industrie, en inactivité, et constitue un chancre au centre de Jupille.

Il s'ensuit que l'acte attaqué est à suffisance motivé quant aux motifs ayant conduit son auteur à considérer qu'il n'y avait pas lieu d'appliquer les directives en termes de stationnement invoquées par les parties requérantes.

67. Le retrait d'un acte attaqué emporte les mêmes effets qu'une annulation : l'acte concerné disparaît rétroactivement de l'ordonnancement juridique, en sorte qu'il est censé n'avoir jamais existé. Il s'ensuit qu'il ne peut y avoir de « revirement d'attitude » à l'égard d'une appréciation portée par un acte retiré ou annulé.

En l'espèce, le permis d'urbanisme du 22 juillet 2022 faisait mention d'une implantation du projet litigieux en zone C sur la carte des zones associées à la directive « stationnement voitures ». Ce permis a fait l'objet d'un retrait par une décision du 23 février 2024, devenu définitif. Il en résulte que ce permis a disparu de l'ordonnancement juridique, en ce compris les considérations de fait et de droit qui le fondaient.

Il s'ensuit que si l'acte attaqué indique, quant à lui, que le projet se situe, en partie, en zone C et, en partie, en zone B, l'autorité délivrante ne devait pas tenir compte de l'appréciation antérieure, au rebours, du permis retiré du 22 juillet 2022. Aucun revirement d'attitude n'étant intervenu, l'acte attaqué ne devait pas comporter de motivation à cet égard.

68. Le grief pris de l'inadéquation de la motivation formelle de l'acte attaqué quant au revirement d'attitude n'est pas fondé.

VI.2.2.3. Sur les griefs relatifs aux saillies

69. Le chapitre VI des directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme, intitulé « saillies », dispose notamment ce qui suit :

« VI.1. Généralités

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

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

VI.2. Règles

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

VI.2.1. Règles générales :

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

VI.2.2. Règles particulières :

Deux types de saillies architecturales sont distingués :

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

B. les saillies "exceptionnelles" avec augmentation de la surface plancher d'un immeuble.

[...]

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

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

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

[...]

- Débordement : le débordement au-dessus du domaine public sera, au maximum, égal au 8/100^{ème} de la largeur de la voirie, sans pouvoir dépasser 1,20 m ;
- Position par rapport au trottoir : une saillie ne peut être envisagée qu'au-delà d'une hauteur de 2,50 m, mesurée depuis le point le plus élevé du trottoir. Cette hauteur est portée à 4,50 m pour les bâtiments d'angle et pour des configurations particulières le justifiant. Ces hauteurs sont calculées pour limiter le risque d'accident avec les véhicules hauts ;
- Retraits latéraux : pour limiter le risque de vues invasives d'un immeuble à l'autre, la distance entre la saillie et la limite de propriété doit être, au minimum, égale au débordement de la saillie, cette distance ne sera jamais inférieure à 60 cm.
- Limite supérieure : la saillie sera limitée en hauteur à 50 cm sous le niveau de la corniche ou de l'acrotère, de manière à différencier la volumétrie de la saillie du volume principal de l'immeuble ».

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- « Considérant qu'en conséquence, une partie de la nouvelle tour est établie en saillie sur le domaine public ; qu'afin de garantir le bon aménagement des lieux et la cohérence architecturale, ainsi que la praticabilité et la qualité de l'espace public, nous avons émis, le 12 octobre 2018, une directive définissant des règles à la mise en œuvre d'une construction en saillie sur le domaine public ; que cette directive vise plutôt les situations en bordures de voirie, les dimensions des saillies étant fixées en fonction de la largeur de voirie ; que le présent dossier propose une saillie au-dessus d'un talus situé en domaine public ; que, cela étant, la saillie respecte les règles générales de notre directive puisqu'une hauteur de $\pm 3,60$ m minimum est laissée libre en dessous de la saillie ; qu'elle ne met donc pas en péril ni l'usage du domaine public, ni le passage en domaine public ; que l'emprise du domaine public est par ailleurs très large à cet endroit ; que l'IILE a émis un avis favorable conditionnel ; qu'elle n'a émis aucune opposition à la saillie sur le domaine public ; que l'accès et le passage des véhicules de sécurité sont préservés ;

Considérant que la construction la plus proche s'implante à plus de 17 m, soit bien plus que la largeur de la majeure partie des rues liégeoises dont la largeur moyenne varie entre 8 et 12 m ; que du côté du Thier du Bac la saillie s'aligne à la limite latérale de propriété ; que dès lors, elle présente le même recul qu'aujourd'hui par rapport à l'escalier public ; que la règle relative au "débordement" de maximum 1,20 m n'est pas pertinente dans ce cas ; que la saillie ne déborde pas au-dessus d'un passage de véhicules ; que la règle relative à la "position par rapport au trottoir" n'est pas d'application ; que la nouvelle tour ne fait pas partie d'un front de bâtisses mitoyennes ; que la règle relative aux "retraits latéraux" n'apparaît pas non plus pertinente ;

Considérant en synthèse que l'intégrité physique du domaine public n'est pas affectée ; que la saillie est admissible vu son environnement et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; que le projet permet de recréer des façades architecturées et de l'animation du côté de la Place Gît-le-Coq, alors qu'aujourd'hui s'élèvent uniquement de grands murs aveugles ; qu'une autorisation de type "permission de voirie" n'est dès lors pas requise ;

Considérant cependant que la Direction de la Gestion de l'Espace public fait remarquer que le profil du domaine public se termine en talus, en cuvette, le long du projet ; que cette configuration crée un espace résiduel, difficile d'entretien ; que le projet représente une opportunité pour remédier à cette configuration ; qu'il conviendrait ainsi de combler cette cuvette et de remanier le talus pour le remettre à niveau, avec une pente naturelle vers le Thier du Bac ; qu'en conséquence, pour garantir une hauteur libre suffisante sous la saillie suite à ce remaniement de relief, l'étage intitulé "niveau 78.83 - projeté" devra être réalisé de manière identique à l'étage intitulé "niveau 75.63 - projeté", ce qui implique la suppression du logement T.02.04 ».

70. Il ressort de cette motivation qu'à l'estime de l'autorité, la directive relative aux saillies n'est, en principe, pas applicable car elle « vise plutôt les situations en bordures de voirie, les dimensions des saillies étant fixées en fonction de la largeur de la voirie » alors que le projet « propose une saillie au-dessus d'un talus situé en domaine public ».

Cette motivation fait également apparaître qu'en tout état de cause, la saillie projetée respecte les règles générales figurant dans cette directive « puisqu'une hauteur de $\pm 3,60$ mètres minimum est laissée libre en dessous de la saillie », que cette

saillie « ne met donc pas en péril ni l'usage du domaine public, ni le passage en domaine public », que « l'IILE n'a émis aucune opposition à la saillie sur le domaine public » et que « l'accès et le passage des véhicules de sécurité sont préservés ».

Les parties requérantes ne démontrent pas que le motif relatif à la hauteur de 3,60 mètres minimum sous la saillie est entaché d'une erreur de fait. Au demeurant, l'« Élévation Ouest – projetée », l'« Élévation Sud – projetée » et la « coupe CC' – projetée » figurent à tout le moins une différence de 3,20 mètres entre le niveau 75.63 correspondant approximativement au niveau du terrain projeté et le niveau 78.83 correspondant approximativement au niveau de la saillie. La condition imposée par l'acte attaqué ayant pour objet la suppression du logement T.02.04 situé à l'étage intitulé « niveau 78.83 – projeté » en vue de garantir une hauteur libre suffisante sous la saillie suite au remaniement du relief du talus situé en domaine public aura pour effet de porter le niveau de la saillie du niveau 78.83 au niveau 82.03, augmentant d'autant la hauteur sous la saillie qui présentera donc une hauteur de 3,60 mètres minimum.

Quant aux directives particulières applicables aux saillies exceptionnelles, l'autorité délivrante expose les raisons, qui ont trait à la configuration particulière des lieux, pour lesquelles le projet n'entre pas dans leur champ d'application.

Les griefs ne sont pas fondés.

VI.2.2.4. Sur les griefs relatifs au programme et à la qualité des logements

71. Le chapitre II des directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme, intitulé « programme et de qualité des logements (hors kots) », dispose en son point II.3.1, intitulé « Principe de qualité », que pour être de qualité, un logement doit présenter au minimum trois des caractéristiques qui sont énumérées, parmi lesquelles celle de disposer d'un espace extérieur.

À ce titre, il est notamment prévu que, « dans toutes les nouvelles constructions, chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif sous la forme de jardin, terrasse, toit-terrasse... de dimensions suffisantes pour permettre son appropriation, idéalement en lien direct avec les pièces de vie » et qu'« en cas de transformation, cette règle doit être intégrée dès que c'est techniquement possible ».

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la directive relative au programme et à la qualité des logements, émise le 12 octobre 2018, définit les critères de qualité nécessaires à la création de logements et à l'équilibre des programmes d'occupation ;

Considérant que dans la version initiale “à l’exception des logements de l’aile nord-ouest du bâtiment ‘Embouteillage’, tous les logements répondent au principe de qualité et de superficie ; qu’en effet, tous les locaux d’habitation sont éclairés par des baies verticales, la circulation entre les pièces d’un même logement est strictement privative, ils bénéficient d’un espace extérieur privatif, ils comprennent les fonctions de base (cuisine, séjour, sanitaires, chambre), la surface de ‘jour’ est cohérente et proportionnée par rapport au nombre de chambres, ils possèdent des rangements privatifs et leur superficie brute vendable est supérieure à 60 m² pour un logement une chambre, 80 m² pour un logement deux chambres et 100 m² pour un logement trois chambres ; que les manquements des logements de l’aile nord-ouest aux principes de qualité sont minimales ; qu’il s’agit de seulement 9 logements sur les 109 ; que leur surface brute vendable est inférieure au minimum préconisé et que les logements aménagés au milieu de l’aile n’ont pas d’espace extérieur privatif ; que le programme dans sa globalité est qualitatif ” ;

Considérant que le nombre de logements a été diminué à 95 ; que les logements des trois derniers niveaux de la nouvelle tour ont été modifiés afin d’aménager les terrasses en retrait des façades et proposer plus de logements 3 chambres ; que suivant ces modifications, tous les logements à l’exception du logement central de l’aile nord-ouest du bâtiment “Embouteillage” répondent aux principes de qualité et de superficie énoncés dans notre directive relative à la programmation et à la qualité des logements ; que le manquement du logement central de l’aile nord-ouest du bâtiment “Embouteillage” consiste simplement au fait qu’il n’a pas d’espace extérieur privatif ; que ce manquement ne concerne qu’un logement sur 95 ; que le programme global reste très qualitatif et conforme à nos directives ;

Considérant que le projet propose notamment 21 logements de 3 chambres et plus ; que cela correspond à $\pm 22 \%$ du programme de logement, alors qu’un minimum de 15 % est demandé ; que le projet répond donc avantageusement au principe de mixité émis dans notre directive ».

72. Quant au grief formulé par les parties requérantes concernant la motivation de l’acte attaqué aux termes de laquelle il est soutenu que l’ensemble des logements, à l’exception du logement central de l’aile Nord-Ouest du bâtiment « Embouteillage », bénéficient d’un espace extérieur privatif, il ressort des plans du projet que les logements C.01.03 à C.01.07 disposent d’un espace extérieur privatif, et non partagé avec les logements C.01.02 à C.01.07. L’ouverture située dans les séjours de ces derniers logements constitue une issue de secours donnant accès à l’escalier de secours, s’ouvrant uniquement en cas d’alerte incendie.

Il s’ensuit que la motivation de l’acte attaqué n’est pas entachée de l’erreur de fait dénoncée par les parties requérantes.

Le grief n’est pas fondé.

73. Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen n’est fondé en aucun de ses griefs.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

74. Le troisième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur de droit et de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

75. Dans une première branche, les parties requérantes reprochent à l'acte attaqué d'autoriser une construction présentant des ouvertures situées à une distance de 1,85 mètre de la limite de propriété alors que l'article 3.132 du Code civil impose une distance droite d'au moins 1,90 mètre. Elles ajoutent qu'il s'agit d'une question de bon aménagement des lieux à laquelle doit avoir égard l'autorité délivrante en matière d'urbanisme.

76. Dans une seconde branche, elles font grief à l'acte attaqué de ne pas contenir de motifs justifiant que le projet respecte la servitude de tour d'échelle telle que libellée dans l'acte d'achat du bien de la première d'entre elles, en vertu de l'article 31 du Code rural, alors que l'autorité délivrante doit vérifier la compatibilité du projet avec cette problématique, qui relève de l'appréciation du bon aménagement des lieux.

B. Le mémoire en réplique

77. Sur la première branche, elles soutiennent que les plans des niveaux 86.58, 89.41 et 82.03 démontrent que le projet ne respecte pas l'article 3.132 du Code civil. Elles font valoir que la première partie adverse n'établit pas la taille de la batée. Elles précisent que la cote des plans joints à la demande de permis est positionnée dans le prolongement du châssis de sorte que la limite fixée par le Code civil n'apparaît pas respectée.

78. Sur la seconde branche, elles affirment que le Conseil d'État est saisi des questions de droit civil lorsqu'elles ont été portées à la connaissance de l'autorité et que celle-ci méconnaît une norme de droit civil et ne justifie pas adéquatement les raisons pour lesquelles il n'est pas tenu compte des observations formulées lors de l'enquête publique.

Elles estiment qu'en l'espèce, l'autorité délivrante était informée des limites imposées à l'usage de la servitude de tour d'échelle et ne pouvait ignorer que les documents joints à la demande de permis contenaient des erreurs et que les travaux envisagés constituent une violation de cette servitude.

Elles relèvent que la motivation de l'acte attaqué est rédigée au conditionnel concernant la réalisation des travaux par l'intérieur du bâtiment et que la partie intervenante ne soutient pas, dans sa requête en intervention, qu'elle ne doit pas utiliser la servitude de tour d'échelle litigieuse.

Elles considèrent que l'autorité délivrante devait encadrer la délivrance de l'acte attaqué en imposant le respect de cette servitude.

C. Le dernier mémoire

79. Sur la première branche, elles estiment que les ouvertures, situées à une distance de 1,85 mètre de la limite de propriété, méconnaissant les règles du Code civil en matière de vues, sont de nature à engendrer une mauvaise urbanisation. Elles en déduisent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation.

VII.2. Examen

VII.2.1. Sur la première branche

80. L'article 3.132, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code civil, intitulé « Distances pour les fenêtres, ouvertures de murs et autres ouvrages semblables », dispose comme suit :

« Le propriétaire d'une construction peut y réaliser des fenêtres au vitrage transparent, des ouvertures de mur, des balcons, des terrasses ou des ouvrages semblables pour autant qu'ils soient placés à une distance droite d'au moins dix-neuf décimètres de la limite des parcelles. Cette distance est mesurée par une ligne tracée perpendiculairement à l'endroit le plus proche de l'extérieur de la fenêtre, de l'ouverture de mur, du balcon, de la terrasse ou des ouvrages semblables jusqu'à la limite des parcelles ».

Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître. Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il

appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

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

« Considérant que l'enquête a eu lieu du 14 avril 2022 au 29 avril 2022 ; que trois réclamations ont été introduites ;

Considérant que deux des trois réclamants avaient déjà émis une réclamation lors de la première enquête ; qu'ils réitérent leurs griefs ;

[...]

Considérant que ces réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

- la limite de propriété est implantée erronément à plusieurs mètres du mur de façade est du bâtiment existant ;

Considérant que le demandeur a produit un plan d'implantation et des vues en plan projetées modificatives par rapport à la demande initiale et en réponse à cette réclamation ; que sur ces vues, les limites de la propriété ont été corrigées ; qu'elles se correspondent ; que la limite de propriété longe la façade ; que seule la limite de propriété sur les vues existantes n'a pas été corrigée ; que toutefois, ce sont les vues en plan projetées seules qui permettent d'appréhender le bon aménagement des lieux du projet et ses implications sur les voisins directs, notamment le respect des articles du Code civil en matière de vues ; que ce point de réclamation n'est pas retenu ;

[...]

- l'aménagement de terrasses en façade est engendrant des vues illégales ;

Considérant que le remplissage en brique sur la façade est du bâtiment existant rue Gît-le-Coq est supprimé ; que les nouveaux murs de façade s'implantent en retrait de la limite de propriété créant ainsi des "planchers extérieurs" ; que les vues en plan et la vue en élévation Est projetée indiquent clairement que ces "planchers extérieurs" ne sont pas accessibles ; qu'ils ne pourront être utilisés comme terrasse : que la terrasse aménagée au dernier niveau s'implante en recul de plus de 1,90 m de la limite de propriété ; qu'à condition que toutes les nouvelles baies s'implantent à plus de 1,90 m des limites de propriété, le projet respecte donc les dispositions du Code civil en matière de vues ;

Considérant que ce point de la réclamation est partiellement retenu ».

L'acte attaqué est notamment assorti des deux conditions suivantes :

«

- afin de respecter les dispositions du Code civil relatives aux vues vers une propriété voisine, toute nouvelle fenêtre, balcon ou terrasse doit s'implanter à plus d'1,90 m des limites de propriété ;
- réaliser aux fenêtres de la façade Est de la tour "Garde et fermentation", bordant les toitures plates végétales, une allège vitrée fixe de 1,20 m minimum de hauteur en partie inférieure pour empêcher l'utilisation sauvage des toitures plates végétales en terrasse le long de la façade Est ».

82. Il ressort notamment de la comparaison du plan intitulé « Niv. 82.03 – existant » et du plan intitulé « Niv. 82.03 – projeté » que les murs de la façade Est de la tour dénommée « garde et fermentation », implantés sur la limite de propriété, vont être partiellement démolis et que de nouveaux murs seront érigés, pour ceux qui sont percés de baies, en recul de la limite de propriété pour créer des « planchers extérieurs ».

La motivation de l'acte attaqué qui énonce, d'une part, que la limite de propriété longe la façade et, d'autre part, que les nouveaux murs s'implantent en retrait de la limite de propriété n'est dès lors pas émaillée de la contradiction dénoncée par les parties requérantes.

Par ailleurs, si les plans intitulés respectivement « Niv. 82.03 – projeté », « Niv. 86.58 – projeté » et « Niv. 89.41 – projeté » renseignent une distance de 1,85 mètre entre le nu du mur de la façade érigé sur la limite de propriété et le nu du mur de la façade projeté en recul, l'auteur de l'acte attaqué s'est toutefois assuré, en imposant les deux conditions susvisées, que le projet autorisé respecte les dispositions du Code civil en matière de vues droites.

Il s'ensuit que la méconnaissance de la règle de droit civil invoquée n'est pas établie, ni *a fortiori* l'erreur manifeste d'appréciation qui en résulterait.

La première branche du troisième moyen n'est pas fondée.

VII.2.2. Sur la seconde branche

83. L'acte attaqué contient les motifs suivants concernant la servitude de tour d'échelle :

« Considérant que ces réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

- le non-respect de la servitude de tour d'échelle le long de la façade est qui n'autorise que des travaux d'entretien ou de réparation ;

Considérant que le déroulement, la mise en œuvre du chantier et les moyens nécessaires pour réaliser les travaux demandés ne sont pas décrits dans la demande de permis d'urbanisme ; qu'ils ne doivent pas l'être ; que l'autorité compétente ne peut pas conclure que les travaux envisagés nécessiteraient l'utilisation de la servitude de long de la liste Est ; qu'en effet, les travaux autres que les travaux de réparation ou d'entretien seront peut-être effectués depuis l'intérieur du bâtiment ; que la violation de la servitude avancée par le demandeur est hypothétique ; que l'autorité compétente en refusant le permis sur une hypothèse de violation des droits des tiers commettrait une erreur ; que tous les litiges en la matière relèvent de la compétence des tribunaux civils ;

Considérant que ce point de réclamation n'est pas retenu ».

84. La motivation de l'acte attaqué qui précède fait apparaître les raisons pour lesquelles son auteur considère que la réclamation portant sur le non-respect de la servitude de tour d'échelle le long de la façade Est de la tour dénommée « garde et fermentation » ne peut pas être retenue.

Il en ressort qu'à l'estime de l'auteur de l'acte attaqué, le non-respect de la servitude de tour d'échelle alléguée par la première partie requérante dans sa réclamation du 28 avril 2022 est hypothétique dès lors qu'il ne se déduit pas des informations contenues dans le dossier de la demande de permis d'urbanisme que les travaux prévus pour la réalisation du projet litigieux impliquent l'usage de cette servitude.

Les parties requérantes ne démontrent pas que cette motivation est entachée d'une erreur de fait ou de droit ou révèle une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité délivrante.

L'illégalité de l'acte attaqué, qui s'apprécie au jour de son adoption ne peut être déduite de la circonstance que la partie intervenante n'indique pas, dans ses écrits de procédure, postérieurs à l'adoption de l'acte attaqué, qu'il ne sera pas fait usage de la servitude de tour d'échelle dans le cadre de l'exécution de l'acte attaqué.

Par ailleurs, en considérant qu'en l'absence d'information quant à la manière dont les travaux prévus pour la réalisation du projet litigieux seront effectués, il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué d'imposer à tout le moins une condition portant sur le respect de la servitude de tour d'échelle, les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur appréciation en opportunité à celle de l'autorité. Or, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité délivrante, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des requérants et de l'autorité, sauf à démontrer l'existence d'une erreur manifeste, non rapportée en l'espèce. En tout état de cause, l'article D.IV.77 du CoDT prévoit que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

La seconde branche du troisième moyen n'est pas fondée.

85. Partant, le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

86. Le quatrième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'insuffisance, de l'absence et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

87. Les parties requérantes soutiennent que la condition imposée par l'acte attaqué et relative au remaniement du terrain sous la saillie de la nouvelle tour, à la suppression d'un appartement et au réaménagement en conséquence de l'étage 78.83 où il est situé, est irrégulière en ce qu'elle ne porte pas sur des éléments secondaires et accessoires et laisse à la bénéficiaire de l'acte attaqué une marge d'appréciation.

Elles estiment qu'il est contradictoire de solliciter le respect des plans modificatifs du 15 mars 2002 mais, par ailleurs, d'imposer la modification de ceux-ci par la suppression d'un des appartements du projet.

B. Le mémoire en réplique

88. Elles font valoir que les conditions assortissant un permis doivent, lorsqu'elles se justifient pour le projet, répondre le cas échéant à des objectifs techniques à atteindre. Elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué reconnaît que la saillie ne dispose pas d'une hauteur suffisante et s'interrogent sur la définition de la hauteur suffisante. Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué ne répond pas à cette question et qu'il n'est pas possible de connaître la hauteur finalement induite par le remaniement du projet.

Concernant la condition relative aux emplacements supplémentaires pour les vélos, elles sont d'avis que la bénéficiaire de l'acte attaqué dispose d'une liberté totale dans son application. Elles considèrent que l'autorité ne s'est pas assurée que

les neuf emplacements supplémentaires sont possibles et adéquatement positionnés dans le projet.

VIII.2. Examen

89. L'article D.IV.53 du CoDT, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT, alors applicable, dispose notamment comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises et limitées quant à leur objet, et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Ainsi, elles ne peuvent pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

90. En l'espèce, la condition assortissant l'acte attaqué, critiquée par les parties requérantes, est libellée comme suit :

« Considérant l'avis de la Direction de la Gestion de l'Espace Public, remanier le terrain sous la saillie de la nouvelle tour afin de supprimer l'effet cuvette et réaliser l'étage intitulé "niveau 78.83 – projeté" de manière identique à l'étage intitulé "niveau 75.63 – projeté", afin de garantir une hauteur suffisante sous la saillie ».

Dans son avis favorable conditionnel du 9 mai 2022, auquel se réfère la condition précitée, la direction de la gestion de l'espace public expose notamment ce qui suit :

« E. Implantation nouvelle tour : arbres remarquables et porte-à-faux sur le domaine public

[...]

Si l'implantation de la tour et le plan devaient être conservés tels que représentés sur le présent permis :

Les plans modifiés proposent un porte-à-faux de plus de 6 m de profondeur sur plus de 15 m de long, et d'une hauteur variable, au-dessus de l'espace public.

Nous ne pouvons accepter cette proposition qui engendrerait un espace couvert, en recul, avec un terrain en pente vers le Thier-du-Bac (effet cuvette). L'espace résultant ne serait exploitable pour aucune fonction et le contrôle social y serait impossible.

Nous pourrions accepter cette proposition de porte-à-faux sur le domaine public aux conditions suivantes :

- à partir du niveau du sol le plus haut dans l'espace public, la hauteur sous le porte-à-faux devrait être plus haute que sa profondeur. Il serait donc nécessaire de supprimer 1 voire 2 niveaux construits sous le porte-à-faux (voir croquis) ;
- la stabilité du bâtiment devrait permettre que l'on puisse remblayer des terres contre le bâtiment et retravailler le talus vers le Thier-du-Bac afin d'éviter l'effet cuvette et d'avoir un contrôle social sur cet espace couvert [...] ».

L'acte attaqué est, quant à lui, motivé comme suit :

« Considérant cependant que la Direction de la Gestion de l'Espace public fait remarquer que le profil du domaine public se termine en talus, en cuvette, le long du projet ; que cette configuration crée un espace résiduel, difficile d'entretien ; que le projet représente une opportunité pour remédier à cette configuration, qu'il conviendrait ainsi de combler cette cuvette et de remanier le talus pour le remettre à niveau, avec une pente naturelle vers le Thier du Bac qu'en conséquence, pour garantir une hauteur libre suffisante sous la saillie suite à ce remaniement de relief, l'étage intitulé "niveau 78.83 – projeté" devra être réalisé de manière identique à l'étage intitulé "niveau 75.63 - projeté", ce qui implique la suppression du logement T.02.04 ».

La condition litigieuse est libellée de manière précise. Dans la mesure où l'objectif poursuivi par cette condition est de garantir une hauteur libre suffisante sous la saillie suite au comblement de la cuvette en supprimant le logement T.02.04 situé à l'étage intitulé « niveau 78.83 – projeté », il est raisonnable de comprendre que « réaliser l'étage intitulé "niveau 78.83 – projeté" de manière identique à l'étage intitulé "niveau 75.63 – projeté" » n'implique pas le réaménagement complet de l'étage concerné, mais seulement de reproduire à l'identique la partie de l'étage intitulé « niveau 75.63 – projeté » au niveau de la saillie.

Une telle condition porte sur un élément secondaire et accessoire et ne nécessite pas le dépôt de plans modificatifs. Elle a en effet pour objet la suppression d'un logement, expressément identifié, sur les 95 logements projetés, soit 1 % de ceux-ci, porte sur une superficie limitée du projet et n'a pas d'incidence sur la configuration du reste de l'étage intitulé « niveau 78.83 – projeté » et des logements qui s'y développent.

La contradiction dénoncée par les parties requérantes est inexistante sachant que les plans modificatifs introduits le 15 mars 2022 doivent être respectés sous réserve de tenir compte de la condition critiquée relative à la suppression du logement T.02.04 situé à l'étage intitulé « niveau 78.83 ».

Quant au grief soulevé dans le mémoire en réplique à propos de la hauteur suffisante sous la saillie, il n'est pas recevable dès lors que, n'étant pas d'ordre public, il aurait pu, et donc dû, être exposé dès la requête.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

91. Le cinquième moyen est pris de la violation des articles D.IV.6, D.IV.13 et D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de l'effet utile de l'enquête publique, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

92. Dans une première branche, les parties requérantes soutiennent que le projet, dérogeant au plan de secteur, ne respecte pas l'article D.IV.6 du CoDT au motif que la construction d'un nouvel immeuble de 11 étages ne correspond pas à la notion de reconstruction, la tour Piedboeuf qui s'y trouvait ayant été démolie depuis 20 ans, et excède manifestement les notions de transformation et d'agrandissement.

Elles reprochent à l'acte attaqué de qualifier négativement les travaux qui seront réalisés au sein des bâtiments « Embouteillage », « Filtration » et « Stockage des fûts » en indiquant soit qu'ils ne seront pas rehaussés, soit que leurs niveaux supérieurs seront démolis.

93. Dans une seconde branche, elles relèvent que, dans ses avis, le fonctionnaire délégué a émis des critiques à l'encontre de l'architecture du projet et de son intégration dans son environnement.

Elles font grief à l'auteur de l'acte attaqué de commettre une erreur manifeste d'appréciation en estimant que les aménagements à la marge prévus par la demanderesse de permis sont satisfaisants, et en s'en accommodant.

Elles estiment que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de justifier pourquoi son auteur accepte de tels éléments négatifs alors qu'il pouvait imposer une condition relative à ces points.

B. Le mémoire en réplique

94. En réponse à une exception d'irrecevabilité du moyen soulevée par la seconde partie adverse, elles arguent que celui-ci est recevable en tant qu'il invoque la violation des articles D.IV.13 et D.IV.53 du CoDT dès lors qu'elles critiquent l'emploi même de la dérogation et de sa justification, ainsi que la motivation inadéquate de l'acte attaqué.

Elles considèrent que le changement d'une affectation industrielle vers une affectation résidentielle peut générer les mêmes désagréments, voire de nouveaux inconvénients qui n'existaient pas auparavant.

95. Sur la première branche, elles précisent que leur critique porte désormais sur la qualification juridique donnée à la dérogation par l'auteur de l'acte attaqué. À leur estime, les actes et travaux litigieux relèvent non pas de la notion de reconstruction, mais de celle de construction.

Elles soulignent qu'après la démolition de la tour Piedboeuf, le site a fait l'objet d'un assainissement de sorte qu'il n'existe plus aucun élément qui permette de justifier une reconstruction, un agrandissement ou une transformation.

C. Le dernier mémoire

96. Les parties requérantes rappellent que le fonctionnaire délégué a réitéré ses critiques quant à la pauvreté architecturale du projet dans ses avis conformes des 6 janvier, 9 juin 2022 et 27 [lire : 29] février 2024. Elles soulignent que l'autorité délivrante statuant sur la base d'un avis conforme du fonctionnaire délégué, il lui appartenait de tenir compte de celui-ci et qu'à défaut de l'avoir fait en l'espèce, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation et n'a pas respecté les dispositions reprises au moyen.

IX.2. Examen

IX.2.1. Recevabilité

97. Le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.IV.13 du CoDT, les parties requérantes n'expliquant pas en quoi cette disposition aurait été violée par l'auteur de l'acte attaqué. Elles ne soutiennent notamment pas que les conditions qui y sont énoncées ne sont pas remplies ou que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé sur cette question.

98. À l'exception d'irrecevabilité soulevée par la seconde partie adverse prise du défaut d'intérêt au moyen dès lors que l'affectation résidentielle du projet, remplaçant une affectation industrielle, est moins impactante, il y a lieu de rappeler qu'en vertu de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, une partie requérante présente un intérêt procédural à invoquer un moyen lorsque celui-ci dénonce une irrégularité qui, soit a été susceptible d'influencer le sens de l'acte attaqué, soit l'a privée d'une garantie, soit a eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

En l'espèce, il n'est pas exclu qu'à la suite de l'annulation éventuelle de l'acte attaqué sur la base du cinquième moyen, le projet soit remanié afin de prévoir une affectation moins impactante que l'affectation antérieure. Une telle éventualité justifie à suffisance l'intérêt au moyen.

L'exception d'irrecevabilité soulevée par la seconde partie adverse est rejetée.

IX.2.2. Fondement

IX.2.2.1. Première branche

99. L'article D.II.30 du CoDT prévoit ce qui suit :

- « La zone d'activité économique industrielle est destinée aux activités à caractère industriel liées à un processus de transformation de matières premières ou semi-finies, de conditionnement, de stockage, de logistique ou de distribution. Elles peuvent s'exercer sur plusieurs sites d'activité.

Y sont admises les entreprises de services qui leur sont auxiliaires ainsi que les activités économiques qui ne sont pas à caractère industriel et qui doivent être isolées pour des raisons d'intégration urbanistique, de mobilité, de sécurité ou de protection environnementale. La vente au détail y est exclue sauf lorsqu'elle constitue l'accessoire d'une activité économique visée aux alinéas 1^{er} et 2.

Peuvent être autorisés pour une durée limitée :

- 1° dans les zones d'activité économique industrielle, les dépôts de déchets inertes ;
- 2° dans les zones d'activité économique industrielle situées le long des voies d'eau navigables, les dépôts de boue de dragage ».

L'article D.IV.6, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme suit :

- « Un permis d'urbanisme [...] peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que

d'une modification de destination et de la création de logements visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6^o et 7^o.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

L'alinéa 1^{er} de l'article D.IV.6 du CoDT reprend ce qui était prévu à l'ancien article 111, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), si ce n'est qu'ont été ajoutées les hypothèses relatives à la modification de destination et la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6^o et 7^o.

L'alinéa 2 autorisant les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments isolés, donc sans lien physique avec le principal, est une disposition qui n'existait pas dans le CWATUP.

La notion de « bâtiments existants » vise des bâtiments établis conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur au moment où ils ont été construits, à savoir des bâtiments qui soit ont été construits à une époque où aucun permis de bâtir n'était requis, soit ont été construits à une époque où un permis de bâtir ou d'urbanisme était requis, sont couverts par un tel permis et ont été construits conformément à l'autorisation délivrée.

Depuis l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP, un permis d'urbanisme peut être octroyé pour un bâtiment préexistant dont l'affectation « future » n'est pas conforme au plan de secteur – ce qui implique une modification de destination du bâtiment –, notamment s'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement et de reconstruction. En visant l'affectation future des bâtiments, l'objectif du législateur était « d'assurer le recyclage des bâtiments dont le gabarit ou les qualités architecturales établissent qu'il faille en assurer la sauvegarde ou la reconversion » (*Doc. parl.*, Parl. w., sess. 1996-1997, n° 233/1, pp. 15 et 16).

À propos de la nature des actes et travaux autorisables en vertu de cette disposition, le concept de « transformation », au sens de l'article D.IV.6 du CoDT, doit se comprendre par référence à la définition donnée par l'article D.IV.4 du CoDT. En vertu de cette disposition, l'action de « transformer » vise « les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ». En ce qui concerne la notion de « reconstruction », elle fait en principe référence à la construction telle qu'existante initialement, sans qu'il faille faire preuve

d'un formalisme excessif, dès lors que les méthodes de construction, standards et réglementation en la matière peuvent évoluer au cours du temps.

Pour pouvoir faire application de la dérogation fondée sur l'article D.IV.6 du CoDT, lequel doit s'interpréter de manière restrictive, plusieurs conditions cumulatives doivent être respectées. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification de ces conditions doit être dûment motivée en la forme.

100. En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué se situe, en grande partie, en zone d'activité économique industrielle (ZAEI) et, pour le reste, en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. La nouvelle tour de logements s'implante, quant à elle, entièrement en ZAEI.

Il n'est pas contesté que ce projet, et plus particulièrement la nouvelle tour de logements, n'est pas compatible avec la ZAEI et implique donc l'obtention d'une dérogation. Celle-ci a, en l'espèce, été octroyée sur la base de l'article D.IV.6 du CoDT.

101. L'acte attaqué, reproduisant l'avis conforme du fonctionnaire délégué du 29 février 2024, est notamment motivé comme suit :

« Considérant que la demande déroge au plan de secteur pour le motif suivant :

- la demande déroge à l'affectation industrielle de la zone d'activité économique du plan de secteur pour l'agrandissement des tours "Garde et fermentation" et "Embouteillage" et l'aménagement des constructions en logements, bureaux et commerce ;

Considérant la dérogation est recevable en application de l'article

" DIV.6 [...]"

[...]

Considérant que les actes et travaux de la demande initiale consistaient à :

- rénover et transformer d'anciens bâtiments industriels de la Brasserie d'INBEV entre la rue de Visé et la rue Gît-le-Coq ;
- agrandir les tours "Garde et fermentation" et "Embouteillage" avec un volume de 13 niveaux (comptés depuis le niveau de la rue Gît-le-Coq, soit depuis le niveau 75.63) comprenant des appartements, appelé "nouvelle tour" ;
- intégrer une surface de $\pm 158 \text{ m}^2$ du domaine public de la rue Gît-le-Coq à ta propriété ;

[...]

Considérant qu'en application de l'article D.IV.13 du CoDT, le permis peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :

- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;
2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou les normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;
3° concernant un projet qui contribue à la protection, à la gestion, ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que le Collège communal motive la dérogation comme suit :

“ ...

Considérant que vu les caractéristiques du site, implanté entre deux environnements bâtis très différents, sur un terrain présentant un dénivelé important, situé en bordure de la zone d'activité économique et séparé d'elle par une voirie de transit, le maintien d'une activité industrielle ne peut être envisagé qu'en tenant compte de sa compatibilité avec son environnement bâti immédiat ;

Considérant que la rue Gît-le-Coq est principalement constituée d'habitations ; que la rue de Visé, en face du projet, est constituée de bâtiments industriels ; que dès lors, la réhabilitation de la 'lourde Garde et Fermentation' ainsi que du bâtiment 'Embouteillage' en logement est plus en adéquation avec le quartier dans lequel il s'inscrit que le développement d'une nouvelle activité industrielle ; que l'aménagement de parkings, surfaces de bureaux et commerces apparaît bien adapté côté rue de Visé, vu que cette partie du projet fait directement face aux installations industrielles et permet d'apporter une animation à l'espace-rue et une attractivité visible pour le site ;

Considérant que d'un point de vue gabarit, le bâtiment 'Embouteillage' n'est pas rehaussé ; que les niveaux supérieurs des bâtiments 'Filtration' et 'Stockage des fûts' sont démolis et que leur gabarit est diminué : que l'ancienne 'Tour de Garde et Fermentation' est légèrement rehaussée ; qu'il s'agit plus d'un agrandissement du volume existant du dernier niveau et du sommet des cages d'ascenseur et du monte-charge, surmonté d'une horloge ; que la hauteur de ce bâtiment n'est donc que ponctuellement rehaussée ; qu'à l'analyse de l'étude d'ensoleillement, ces exhaussements ne semblent pas avoir d'impact significatif sur les habitations riveraines ;

Considérant que la nouvelle tour est reliée aux tours de 'Garde et fermentation' et 'Embouteillage' par le socle et le jardin suspendu ; qu'elle partage également, avec elles, les niveaux de parking ; qu'elle consiste donc à agrandir les bâtiments existants ;

Considérant que sa hauteur reste inférieure à la 'lourde Garde et Fermentation' ; que l'ancienne 'lourde Garde et Fermentation', la tour 'Embouteillage' et la nouvelle tour reformeront un ensemble dont le gabarit et plus particulièrement la hauteur ont marqué le paysage liégeois ; que l'horloge de l'ancienne 'Tour Piedboeuf' est reconstituée sur la toiture de l'ancienne 'Tour de Garde et Fermentation' ; qu'elle aussi a marqué le paysage ; qu'il est important d'organiser une certaine densité à cet endroit, dans une logique de reconstruction de la ville sur la ville et avec l'objectif de réhabiliter un site industriel en inactivité, soit une friche urbaine ; que par conséquent, les gabarits projetés reconstituent les lignes de force du paysage ;

Considérant que seule la parcelle cadastrée 20^e Division, Section A, n° 529 E2 et une partie de la parcelle cadastrée 20^e Division, Section A, n° 532 V2 sont reprises en zone d'habitat ; que la demande déroge à la zone d'activité économique industrielle du plan de secteur pour la création de logements, de commerces et de bureaux ; qu'en vertu de l'article D.IV.6. du CoDT, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en

vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7° ;

Considérant que la zone d'activité économique industrielle tout comme la zone d'habitat sont des zones du plan de secteur destinées à l'urbanisation ;

Considérant que les dérogations au plan de secteur ne peuvent être accordées que par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que le site visé par la demande se situe en bordure et sur une petite partie de la zone d'activité économique ; qu'il comprend plusieurs bâtiments occupés autrefois par une partie des activités brassicoles d'AB INBEV, qui ont été vendus et qui sont aujourd'hui désaffectés ; que l'activité brassicole d'AB INBEV existait bien avant la conception du plan de secteur ; que le périmètre de la zone d'activité économique industrielle est basé sur l'emprise de ces activités existantes plus que sur les lignes de forces du paysage ; qu'en effet, cette partie de la zone d'activité économique industrielle est aménagée sur un relief escarpé dont la majeure partie s'implante en contre-haut de la rue et est séparée de la plus grande partie de la zone d'activité économique (mixte et industrielle) par la rue de Visé qui est une voirie de transit qui s'inscrit dans le prolongement des rues de Liège et Winston Churchill, et relie de manière continue le quartier d'Amercoeur à Wandre en passant par Bressoux et Droixhe ; que le site constitue plus une incursion dans la zone d'habitat du 'Vieux Jupille' qu'un site industriel réellement appropriable ; qu'il est plus opportun de réaffecter en logements les bâtiments plutôt que de maintenir des activités industrielles au cœur d'un quartier d'habitat ; que dès lors, les activités projetées de résidence, services et commerces s'harmonisent à l'activité principale de leur environnement bâti constitué par le 'Vieux Jupille' ;

Considérant de plus que les bâtiments rénovés et agrandis existaient avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ; qu'il existait également avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, à l'emplacement prévu pour la nouvelle tour, un bâtiment appelé 'La Tour Piedboeuf', d'une hauteur similaire à la nouvelle tour ; que la 'Tour Piedboeuf' était un élément marquant du paysage liégeois ; que le projet réinterprète cette situation historique et recompose donc les lignes de force du paysage bâti ;

Considérant que la nouvelle tour préserve et renforce le caractère dominant de l'ensemble formé par les bâtiments existants et propose un meilleur équilibre pour le paysage bâti : que le positionnement du projet dans les lignes de force du paysage et le caractère architectural des lieux est plus adéquat ; que ces modifications apparaissent ainsi de nature à rencontrer votre avis ; que le projet doit bien être considéré dans son ensemble ; qu'il porte un enjeu de réhabilitation d'un chancre, et de réaffectation avec un programme intéressant et compatible avec le quartier ; qu'ainsi, selon notre analyse, la dérogation au plan de secteur nous semble d'autant plus admissible suite à la modification du projet ;

Considérant en synthèse que le projet permet de réhabiliter et de rénover globalement le site ; qu'il développe de nouvelles affectations cadrant mieux avec leur environnement bâti immédiat ; qu'il participe à l'intensification des quartiers existant ; que, selon notre analyse, la dérogation au plan de secteur pour agrandissement nous semble admissible ;

Considérant en outre que conformément à la jurisprudence du Conseil d'État, l'article D.IV.6 du CoDT peut recevoir une application plus souple lorsque le projet se trouve dans une zone déjà destinée à l'urbanisation (C.E., n° 1703235,

19 avril 2007, *Bellin* ; C.E., n° 172.780, 27 juin 2007, *S.A. Ateam Cosmetics International*) ;

...” ;

Considérant que je me rallie à cette motivation qui rencontre les 3 conditions de l'article D.IV.13 ; que la dérogation au plan de secteur peut être octroyée même si on peut regretter le manque de qualité architecturale de la nouvelle construction ; que l'équilibre des pleins et des vides est uniquement utilitaire et manque d'ambitions architecturales ; que le design et le positionnement des balcons manquent de finesse, particulièrement pour les étages différenciés en partie haute de la tour ; que l'ensemble est un peu pataud, manque de verticalité et aurait mérité plus de références à l'architecture industrielle existante sur le site ;

Considérant que l'ensemble du projet permet un équilibre pour le demandeur afin de réhabiliter cet ancien site industriel en friche situé au centre de Jupille ; que ce projet correspond pleinement au principe de reconstruction de la ville sur la ville qu'il y a lieu de promouvoir pour limiter l'artificialisation et rencontrer les objectifs de développement durable ;

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

102. La motivation de l'acte attaqué fait apparaître que les bâtiments rénovés et agrandis existaient avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Liège. L'auteur de l'acte attaqué considère que le projet répond à la condition de la préexistence des constructions, installations ou bâtiments visée à l'article D.IV.6 du CoDT. Cette disposition est, au demeurant, expressément mentionnée dans l'acte attaqué.

Il en ressort également que son auteur estime que les actes et travaux relatifs à la nouvelle tour constituent un agrandissement, avec transformation, des tours de « Garde et Fermentation » et « Embouteillage » existantes. Partant, en ce que le moyen infère de la motivation de l'acte attaqué que son auteur qualifie d'agrandissement ou de reconstruction les actes et travaux relatifs à la nouvelle tour à la place de l'ancienne tour Piedboeuf, il se fonde sur une prémisse erronée en fait.

Il n'est, au surplus, pas soutenu et *a fortiori* pas démontré que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur de qualification en estimant que de tels actes et travaux constituent un agrandissement, avec transformation, des deux tours précitées.

Le grief n'est pas fondé.

103. Par ailleurs, le projet litigieux autorise, en dérogation à l'affectation prévue au plan de secteur, la construction d'une nouvelle tour de logements à proximité des tours de « Garde et Fermentation » et « Embouteillage ».

L'auteur de l'acte attaqué expose que cette nouvelle tour est reliée aux tours de « Garde et Fermentation » et « Embouteillage » existantes par le socle et le jardin suspendu et partage avec ces dernières les niveaux de parking. Les tours existantes sont conservées et feront l'objet de transformations. La motivation de l'acte attaqué fait également apparaître que ces tours existantes et la nouvelle tour reformeront un ensemble dont le gabarit et plus particulièrement la hauteur ont marqué le paysage liégeois.

Compte tenu de ces éléments, l'auteur de l'acte attaqué a pu valablement estimer que l'article D.IV.6 du CoDT permettait, en l'espèce, l'octroi d'une dérogation à l'affectation zonale, sans commettre d'erreur de qualification.

Il importe peu, dans ce cadre, que la nouvelle tour ne soit pas analogue à la tour Piedboeuf et n'en ait pas le même usage, dès lors que l'agrandissement dont il est question est étranger à cette tour, démolie il y a plusieurs années.

Le grief n'est pas fondé.

104. Sur le grief pris de l'incomplétude du dossier de demande de permis quant à la qualification à donner aux actes et travaux projetés, dans l'arrêt n° 256.216 du 4 avril 2023, portant sur la demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 22 juillet 2022, précédemment délivré pour le projet litigieux et depuis lors retiré, le Conseil d'État juge ce qui suit :

« [...] la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de connaître la qualification juridique donnée par son auteur aux actes et travaux liés à la nouvelle tour de logements, et *a fortiori* ne contient pas les raisons pour lesquelles une telle qualification est retenue. L'auteur de l'acte attaqué ne vérifie ainsi pas si les actes et travaux relatifs à la nouvelle tour de logements sont de nature à pouvoir bénéficier de la dérogation en application de l'article D.IV.6 du CoDT. Les développements contenus dans la demande de permis d'urbanisme sur ce point ne peuvent pallier ce défaut dont est entaché l'acte attaqué ».

Il ne se déduit pas des enseignements jurisprudentiels qui précèdent de que le dossier devait être complété sur la question de la qualification des actes et travaux.

Les parties requérantes ne se prévalent pas d'autres considérations pour étayer leur critique.

Il s'ensuit que le grief pris de l'incomplétude du dossier n'est pas fondé.

105. Par ailleurs, il se déduit de la motivation de l'acte attaqué aux termes de laquelle son auteur expose que le bâtiment « Embouteillage » sera réhabilité en

logements sans rehausse de son gabarit et que les niveaux supérieurs des bâtiments « Filtration » et « Stockage de fûts » seront démolis, que les actes et travaux relatifs à ces bâtiments relèvent de la notion de « transformation » visée à l'article D.IV.6 du CoDT.

L'acte attaqué est motivé adéquatement quant à l'octroi de la dérogation au plan de secteur de Liège s'agissant de ces bâtiments.

106. Il s'ensuit que la première branche du cinquième moyen n'est pas fondée.

IX.2.2.2. Seconde branche

107. L'article D.IV.53 du CoDT, alinéa 1^{er} et 2, du CoDT, alors applicable, dispose notamment comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de cet article rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. 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.

Pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande.

108. En l'espèce, l'avis conforme favorable du 29 février 2024 du fonctionnaire délégué – reproduit dans l'acte attaqué – expose, après avoir reproduit la motivation de la dérogation accordée par le collège communal, ce qui suit :

« Considérant que je me rallie à cette motivation qui rencontre les 3 conditions de l'article D. IV.13 ; que la dérogation au plan de secteur peut être octroyée même si on peut regretter le manque de qualité architecturale de la nouvelle construction ;

que l'équilibre des pleins et des vides est uniquement utilitaire et manque d'ambitions architecturales, que le design et le positionnement des balcons manquent de finesse, particulièrement pour les étages différenciés en partie haute de la tour; que l'ensemble est un peu pataud, manque de verticalité et aurait mérité plus de références à l'architecture industrielle existante sur le site ;

Considérant que l'ensemble du projet permet un équilibre pour le demandeur afin de réhabiliter cet ancien site industriel en friche situé au centre de Jupille ; que ce projet correspond pleinement au principe de reconstruction de la ville sur la ville qu'il y a lieu de promouvoir pour limiter l'artificialisation et rencontrer les objectifs de développement durable ;

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

Par les motifs qui précèdent, si le fonctionnaire délégué émet des regrets à propos de la qualité architecturale de la nouvelle tour, il reste qu'il estime, faisant notamment sienne l'argumentation du collège communal, que les trois conditions visées à l'article D.IV.13 du CoDT sont rencontrées, de sorte que la dérogation au plan de secteur pour cette construction peut être accordée sans qu'il n'ait estimé utile de prévoir une condition de nature à requérir des améliorations concernant la qualité architecturale de cette tour. Il s'ensuit que le fonctionnaire délégué procède à une mise en balance des intérêts au terme de laquelle ses éléments d'appréciation favorables au projet prime ses regrets quant à la qualité architecturale de la nouvelle construction.

L'acte attaqué est, quant à lui, notamment motivé comme suit :

« Considérant en synthèse que l'intégrité physique du domaine public n'est pas affectée ; que la saillie est admissible vu son environnement et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ; que le projet permet de recréer des façades architecturées et de l'animation du côté de la Place Gît-le-Coq alors qu'aujourd'hui s'élèvent uniquement de grands murs aveugles ; qu'une autorisation de type "permission de voirie" n'est dès lors pas requise ;

[...]

Considérant que du point de vue architectural, comme déjà évoqué dans notre précédente analyse, "les matériaux composant les façades tels que l'aluminium de ton gris clair, le vitrage clair, l'aluminium laqué gris clair, la pierre, le béton préfabriqué, le métal déployé, le cimentage gris clair, l'acier inoxydable, l'acier galvanisé et la brique s'harmonisent aux matériaux et tonalités des matériaux que l'on peut retrouver dans l'environnement bâti que ce soit du côté de la rue Gît-le-Coq ou de la rue de Visé" ;

Considérant que le béton de ton vert olive clair en parement de la nouvelle tour, ayant fait l'objet tant de remarques de notre Assemblée que de votre part, est maintenant remplacé par un parement de briques de teinte gris clair et joint rouge ; que la brique est un matériau traditionnel ; que sa tonalité gris clair s'harmonise aux tonalités du paysage bâti composé d'habitations en briques de ton rouge et pierre calcaire de ton gris ou en briques badigeonnées en blanc ; que cette modification répond aux remarques ;

[...]

Considérant que les modifications répondent à vos remarques relatives au gabarit et au parement de la nouvelle tour ; qu'en effet, la nouvelle tour a été diminuée de deux niveaux et le parement en béton de ton vert olive clair a été remplacé par un parement en briques grises rejointoyées en rouge ;

Considérant par contre que les percements de la tour existante n'ont pas été revus ; que toutefois, trois de ses façades sont constituées d'une structure en béton linéaire verticale sur toute la hauteur et remplie de briques ; que la façade Ouest est recouverte d'un bardage métallique gris ; que ces façades n'ont aucun intérêt architectural ; qu'elles ne relèvent pas d'une recherche architecturale très poussée mais plutôt d'une technique de construction se voulant simple, efficace et économe pour un bâtiment industriel n'étant pas destiné à être habité ; que ni son aspect architectural ni sa volumétrie ne méritent d'être préservés ; que d'ailleurs sa transformation en logements est l'occasion d'animer les façades et de creuser sa volumétrie, et transformer une esthétique brute et dure aujourd'hui ; qu'en outre, les nouveaux percements s'alignent les uns aux autres et suivent la trame de la structure béton ; qu'ils conservent le caractère cartésien et régulier de la structure béton caractérisant son architecture industrielle ; que cette proposition est justifiée et appropriée ».

Si la motivation de l'acte attaqué n'aborde pas spécifiquement la qualité architecturale de la nouvelle construction au regard des regrets formulés à cet égard par le fonctionnaire délégué dans son avis conforme du 29 février 2024, une telle exigence n'était pas requise dès lors que celui-ci a procédé à une appréciation globale de sa propre conception du bon aménagement des lieux, aux termes de laquelle cet aspect spécifique n'a pas primé les autres qu'il a pris en compte.

En tout état de cause, il ressort de l'acte attaqué que son auteur estime que la nouvelle tour s'intègre adéquatement dans l'environnement bâti et non bâti dans lequel elle est destinée à s'implanter compte tenu de sa hauteur – diminuée de deux niveaux par rapport au projet initial –, de ses façades architecturées, de l'animation qu'elle apporte du côté de la place Gît-le-Coq, ainsi que des matériaux et des tonalités de son parement. Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué expose à suffisance les raisons pour lesquelles il estime que les caractéristiques architecturales de la nouvelle construction sont admissibles et conformes à sa propre conception du bon aménagement des lieux.

Il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à ce.

La seconde branche du cinquième moyen n'est pas fondée.

109. Le cinquième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

X. Indemnité de procédure

110. Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure respectivement liquidée à 924 et 770 euros. Il y a lieu de faire de droit à leurs demandes, à concurrence du montant de base de 770 euros, le recours en annulation n'étant pas assorti d'une demande de suspension ordinaire ou d'extrême urgence.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL Lift au Loft est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à chacune des parties adverses, à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 10 mars 2026, 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