

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 265.940 du 10 mars 2026

A. 242.089/XIII-10.390

En cause :

1. **M.L.**,
2. **A.L.**,
3. **A.M.**,
4. **O.D.**,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Romain VINCENT et Gabrielle POQUETTE, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme BELINVEST,
ayant élu domicile chez
M^e Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 3 juin 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 3 avril 2024 par lequel les ministres de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement délivrent à la société anonyme (SA) Belinvest un permis unique ayant pour objet la construction et l'exploitation d'un projet immobilier de logements, de bureaux et d'un parking souterrain, la démolition de constructions et l'autorisation de pompage et de rejet des eaux dans un établissement situé quai Marcellis, 35 à Liège.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 19 août 2024, la SA Belinvest a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et 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 Romain Vincent, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Marceline Arnould, *loco* M^e Francis Haumont, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

3. Le 9 février 2015, la SA Belinvest introduit auprès de l'administration communale de Liège une demande de permis unique ayant pour objet la démolition de bâtiments existants et la construction d'un incubateur d'entreprises (dénommé "la Faktory"), sur une parcelle sise à Liège, entre le quai Marcellis, 35, et la rue Léon Frédéricq, cadastrée 17^{ème} division, section C, n° 231a2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. Il était également soumis au règlement sur les bâtisses et le logement, sur la publicité et l'affichage adopté par le conseil communal de la ville de Liège le 8 novembre 1935.

4. En sa séance du 19 juin 2015, le collège communal de la ville de Liège octroie le permis unique. Sur recours du fonctionnaire technique, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroie, le 19 octobre 2015, le permis sollicité.

5. Le 31 décembre 2015, la première partie requérante introduit un recours en annulation contre cette décision.

Le 28 février 2017, le ministre retire sa décision du 19 octobre 2015 et délivre un nouveau permis.

Sur recours de la première partie requérante, le Conseil d'État annule ce permis par l'arrêt n° 241.811 du 15 juin 2018 (ECLI:BE:RVSCE:2018:ARR.241.811).

6. Entre-temps, le 22 décembre 2017, la SA Belinvest introduit une demande de permis unique ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte abritant des logements, des bureaux, qui entend encadrer de nouvelles entreprises technologiques et intégrer le développement d'une agriculture urbaine innovante.

7. Un enquête publique se déroule du 12 au 27 février 2018. Elle suscite le dépôt de nombreuses réclamations, dont celles des première et troisième parties requérantes.

8. Le 4 mai 2018, le collège communal de la ville de Liège accorde le permis unique.

9. Le 6 juin 2018, la première partie requérante introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

10. Ce recours n'étant pas suspensif et constatant, à la fin des congés du bâtiment, que le chantier redémarre, la première partie requérante demande qu'il soit judiciairement ordonné à la SA Belinvest de ne plus mettre son permis à exécution. Par une ordonnance unilatérale du 16 août 2018, le Président du tribunal de première instance de Liège fait droit à cette demande pour autant qu'une instance contradictoire soit introduite dans les 10 jours. Sur débat contradictoire, par une ordonnance du 28 août 2018, le Président du tribunal de première instance de Liège constate l'urgence,

le requérant ayant fait preuve de diligence et ses droits subjectifs étant sérieusement mis en péril, ainsi que l'illégalité du permis litigieux comporte la même illégalité que le permis du 18 juin 2015 annulé. Il rejette néanmoins la demande, à défaut d'inconvénients justifiant la suspension des travaux.

11. Le 10 septembre 2018, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire confirme le permis délivré par le collège communal, à l'exception de deux points.

Par l'arrêt n° 242.441 du 27 septembre 2018, le Conseil d'État rejette la demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de l'arrêté ministériel précité, introduite par la première partie requérante (ECLI:BE:RVSCE:2018:ARR.242.441).

Par l'arrêt n° 256.353 du 26 avril 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.256.353), les trois premiers moyens du recours en annulation introduit par les quatre parties requérantes contre l'arrêté ministériel précité sont jugés non fondés. L'arrêt précité ordonne, pour le surplus, la réouverture des débats.

12. Le 3 avril 2024, les ministres de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire retirent l'arrêté ministériel du 10 septembre 2018 et délivrent à nouveau, sous conditions, le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

13. La requête en intervention introduite par la SA Belinvest, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

14. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

15. Les parties requérantes résument leur moyen comme suit :

« [...] le moyen constate que l'acte attaqué est un permis de régularisation, de manière telle que la partie adverse devait, par une motivation spéciale et scrupuleuse, justifier que son appréciation n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Non seulement cette justification n'existe pas mais il faut encore constater que la partie adverse entend justifier l'occupation de la zone de cours et jardins en se référant aux aménagements d'ores et déjà réalisés à cet endroit pour permettre l'ancien projet de BELINVEST, alors que cet ancien projet – la création d'une serre géante – n'est plus d'actualité. La partie adverse a donc donné du poids au fait accompli ».

Elles font grief à l'autorité délivrante d'avoir été infléchie par le poids du fait accompli, estimant que la demande doit s'analyser comme une demande de régularisation au vu du retrait et de l'annulation des permis antérieurs.

Elles font valoir que la construction en zone centrale est justifiée par la circonstance que le nouveau projet est de même hauteur que le premier. Elles soutiennent que le premier projet avait pour objet d'implanter une serre géante destinée à l'agriculture urbaine, justifiant que la zone centrale soit occupée par cette construction pour bénéficier d'un ensoleillement maximum, tandis que le projet litigieux a été modifié de sorte que la zone centrale présente désormais une annexe abritant un hall de réception et des bureaux. Elles sont d'avis que l'autorité ne pouvait justifier la présence d'une telle construction en zone centrale alors que la justification du projet antérieur n'existait plus pour ce nouveau projet et qu'elle ne pouvait en outre estimer comparable une paroi translucide avec un mur aveugle en béton.

B. Le mémoire en réplique

16. Elles estiment avoir identifié, aux termes de leur requête, la règle de droit dont la violation est alléguée, et exposé en quoi consistait cette violation. Elles ajoutent que ni la partie adverse, qui ne soulève pas une exception d'irrecevabilité du moyen sur ce point, ni la partie intervenante ne se sont méprises sur la portée du moyen, celle-ci ne soutenant pas, du reste, que ses droits de la défense ont été méconnus.

17. Sur le fond, elles arguent que la partie adverse se révèle incapable de citer un extrait de l'acte attaqué reprenant une motivation spéciale et scrupuleuse démontrant que ses auteurs ne se sont pas laissés infléchir par le poids du fait accompli, faisant valoir que pareille motivation est inexistante.

V.2. Examen

18. 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 unique, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs. Ainsi, notamment, un permis unique doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. La motivation de sa décision doit être particulièrement scrupuleuse, afin de permettre de vérifier que cette condition est remplie. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

19. En l'espèce, les parties requérantes se limitent à avancer qu'une partie des travaux a déjà été réalisée au jour de leur requête, de sorte que l'acte attaqué s'analyse en un permis de régularisation. Elles relèvent que les motifs de l'acte attaqué font apparaître que ses auteurs ont comparé les incidences du projet d'annexe en dur pour le hall de réception de la Faktory et des bureaux, prévus au niveau de la construction centrale autorisée par l'acte attaqué, par rapport à celles qui résultaient du précédent projet autorisé par le permis d'urbanisme du 28 février 2017, annulé par

l'arrêt n° 241.811 du 15 juin 2018, qui prévoyait, au même endroit, une serre destinée à l'agriculture urbaine.

Ce faisant, elles ne démontrent pas que l'autorité délivrante a vu sa propre appréciation du bon aménagement des lieux quant au projet litigieux être concrètement infléchie par le poids du fait accompli résultant de la situation de régularisation puisque cette comparaison porte sur les actes et travaux initialement prévus à cet endroit, qui n'ont pas été mis en œuvre.

Le grief n'est pas fondé.

20. Concernant le grief pris de l'inadmissibilité de la construction autorisée dans la partie centrale du bien litigieux en comparaison du précédent projet, l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que la DGO3 - Direction des permis et autorisations, a transmis à l'autorité de recours, en date du 28 août 2018, un rapport de synthèse des fonctionnaires délégué et technique sur recours proposant de modifier la décision de 1^{ère} instance ; que cette proposition a été réceptionnée en date du 29 août 2018 ; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

“[...]”

Considérant que d'un point de vue urbanistique et aménagement du territoire, il convient de relever les éléments suivants :

“[...]”

Considérant que le bien se situe le long du Quai Marcellis et le long de la rue Léon Frédéricq ; que le projet implanté Quai Marcellis est traversant et s'établit en rapport avec deux voiries ;

Considérant l'ensemble des plans dressés par 'A 2 M architects sc sprl', les perspectives d'immeubles et le reportage photos ; que le projet prévoit la démolition de l'ensemble des constructions présentes sur le site et leur remplacement par la construction et l'exploitation d'un projet immobilier de logements, bureaux, parkings ; que cette demande vise à remplacer un projet d'immeuble de bureaux autorisé par permis unique (incubateur d'entreprises) délivré par le Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions le 28 février 2017 et annulé par le Conseil d'Etat [par un arrêt] rendu le 15 juin 2018, n° 241.81, en cause de M. M.A. ; que des travaux de démolition des immeubles existants sur le bien, ainsi que le terrassement et blindage de fouilles ont été réalisés sur cette base (voir reportage de la situation au 21/12/2017, date correspondant à celle des plans d'architectes) ;

Considérant qu'à l'analyse des différents niveaux de construction, tant ceux du permis annulé que pour le dossier dont recours, les niveaux de fond de fouilles sont ± identiques ; que dès lors, le niveau d'implantation du parking R-5 se fera à l'identique du premier dossier, à l'exception d'une surprofondeur apparaissant en coupe longitudinale dans le premier dossier qui correspond à la hauteur d'un demi-niveau de sous-sol côté rue Léon Frédéricq, sans conséquence puisque très limité en surface (voir coupe longitudinale S 340

datée du 21/1/2017), qui ne nécessite pas d'être remblayée, ceci pour une question technique liée à la stabilité ;

Considérant que l'immeuble est composé de 4 niveaux de sous-sol couvrant toute la parcelle (sous-sol -5 à -2 compris comportant des parkings (40 emplacements), des caves, ascenseurs, locaux d'archivages ; d'un sous-sol -1 comprenant notamment le 'bassin d'orage' et un local 'stock', les rampes d'accès aux parkings, un bloc sanitaire et deux ascenseurs et un grand emplacement 'vélos', de bureaux traversant sur 2 niveaux (rez +1) et de logements (à partir du 2^{ème} étage) aux autres étages comportant un total de 7 appartements de standing ; et, enfin, une 'serre urbaine' implantée au dernier niveau de la partie d'immeuble implantée rue Frédéricq ; que la mixité de type de logement est bien représentée au travers du programme 'logements' ;

Considérant que la jonction entre les deux immeubles est assurée à partir du rez-de-chaussée et au travers de l'îlot par une construction sur deux niveaux de circulation participant à la fonction 'bureaux' ; qu'initialement, dans le permis annulé, le second niveau était couvert par un dôme vitré (dont le niveau supérieur est estimé à + 72.60 ; que, dans le dossier dont recours, il n'y a plus réellement qu'un niveau couvert cette fois par une toiture plane pleine et opaque supportant des plantations basses et moyenne tiges et dont la côte de niveau estimée par la DGO4 est dégressive depuis l'Immeuble côté Quai Marcellis (+ 72.40) vers l'immeuble côté rue Frédéricq (+ 71.00) ; que l'on peut considérer que le niveau supérieur de l'ouvrage est inférieur voire identique compte tenu des valeurs estimées à celle du permis annulé ; que, dans les faits, il ne peut y avoir plus ou moins de perte de luminosité pour les voisins du fait de l'occupation de la partie intérieure de la parcelle par cette construction basse ;

Considérant que l'ensemble du projet s'implante sur un bien dont la superficie est estimée à +/- 6a 20ca, ce qui représente une densité résidentielle (DR) nette considérée pour le bien de +/- 112 logements à l'hectare ; ce qui reste faible par rapport aux immeubles constituant le bâti proche et au vu du contexte urbanistique particulier bâti et non bâti ;

[...]

Considérant que le projet d'immeuble prévoit deux gabarits distincts suivant leur référence aux voiries concernées, à savoir R + 5 quai Marcellis et R + 5 rue Frédéricq ; considérant que le rez (quai Marcellis) est positionné +/- un demi-niveau au-dessus du trottoir ; que, par contre, il est au même niveau côté rue Frédéricq ;

Considérant que la majorité des immeubles autorisés et construits Quai Marcellis présente des gabarits de R + 10 voir plus (immeubles portant les n° de police 2, 31-33, 37 et 41) ; qu'il n'existe pas d'unité et d'homogénéité architecturale entre ceux-ci, ni dans l'aspect général ni dans les détails (éventail de typologies de façades) ; que seuls deux immeubles voisins portant les numéros de police 34 et 36 se différencient essentiellement par leurs gabarits peu élevés (R + 2 + C) ; que ceux-ci sont devenus l'exception qui confirme la règle ; que cette exception, sans réelle valeur patrimoniale du point de vue architectural, ne peut être un frein au développement de pareil projet en milieu urbain présentant des gabarits plus élevés correspondant sensiblement aux gabarits d'autres immeubles implanté dans l'îlot concerné ;

Considérant que la couverture des différentes parties d'immeuble est prévue en toitures plates ou en terrasses végétalisées ou non (suivant les étages) pour les appartements à front de voiries ; que celle couvrant la partie d'immeuble en intérieur d'îlot est végétalisée et à très faible pente ; que seule la 'ferme urbaine', implantée au niv. + 5 en retrait du plan de façade de l'immeuble rue

Frédéricq, prévoit une toiture vitrée asymétrique à deux versants ; que la légende des matériaux prévoit en façades l'utilisation de matériaux de teintes neutres dans les déclinaisons de gris (gris clair à gris foncé) et gris anthracite pour la structure des murs rideau, d'éléments vitrés composant essentiellement les différents plans de façades, d'enduits de ton blanc et gris foncé et d'encadrement en béton architectonique de ton blanc ;

[...]

Considérant le projet, son architecture, son approche conceptuelle novatrice et singulière en terme de programme ; que celui-ci apporte la mixité fonctionnelle souhaitée et ne compromet en rien les circonstances urbanistiques locales à l'échelle de 'l'îlot' et encore moins du 'quartier' ; que cette démarche contribue à fortiori, au même titre que d'autre projets similaires en cours et à venir, au redéploiement futur du parc immobilier urbain dans le cadre de la politique de reconstruction de la ville sur la ville ;

[...]'

[...]” ;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par les fonctionnaires délégué et technique sur recours dans leur rapport de synthèse ».

Si, pour apprécier l'admissibilité du présent projet au regard de leur propre conception du bon aménagement des lieux, les auteurs de l'acte attaqué évoquent, s'appropriant l'appréciation des fonctionnaires délégué et technique compétents sur recours, le projet précédent, dont le permis a été annulé, ils examinent, en outre et notamment, les particularités du présent projet au regard de son cadre environnant, son incidence sur les riverains en termes de luminosité, la situation préexistante, les différences entre les projets antérieur et litigieux, la densité et le gabarit du projet, notamment au regard des immeubles proches, ainsi que ses toitures et façades. Une telle motivation permet de comprendre à suffisance ce qui a justifié, en opportunité, que le projet litigieux soit autorisé dans la zone centrale concernée.

Le grief n'est pas fondé.

21. Le premier moyen n'est fondé en aucun de ses griefs.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

22. Le deuxième moyen est pris de la violation des articles D.I.1 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, du principe général de bonne administration

« imposant à la partie adverse un devoir de minutie et un examen minutieux des éléments du dossier », ainsi que de l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, de l'existence d'erreurs de fait et d'erreurs manifestes d'appréciation.

23. Les parties requérantes résument leur moyen comme suit :

« La première branche du moyen constate que le projet BELINVEST a des implications pour les voisins concernant la perte de lumière et d'ensoleillement (i), la hauteur du bâtiment situé rue Léon Frédéricq (ii), la profondeur des bâtiments (iii), la présence de vue contraire au Code civil (iv). La motivation de l'acte attaqué ne contient aucune réponse adéquate à ce propos (v).

En sa seconde branche, le moyen reproche à la partie adverse un manque de minutie l'ayant amené à ne pas statuer en connaissance de cause. En effet, l'acte attaqué accorde le permis à la s.a. BELINVEST sans tenir compte que le porteur de projet est désormais la société MARC35 et des implications de pareil changement ».

24. Dans une première branche, elles formulent cinq griefs.

Par un premier grief, elles reprochent à l'autorité délivrante de ne pas avoir veillé au bon aménagement des lieux, à la gestion qualitative du cadre de vie des propriétés voisines et, plus particulièrement, aux questions d'ensoleillement et de luminosité générées par le projet querellé. Elles insistent sur le fait que celui-ci autorise l'édification d'un mur aveugle de 17 mètres de haut, prolongé par un autre mur de 7 mètres de haut et de 14 mètres de long, à quelques mètres des pièces de vie des deux premières d'entre elles. Elles indiquent que la troisième d'entre elles a formulé des objections lors de l'enquête publique, liées à la perte de lumière et de soleil sur sa façade arrière et son jardin, dont le bien-fondé est, à leur estime, confirmé par des photographies réalisées avant et après les travaux litigieux. Elles font valoir que la quatrième d'entre elles subit une perte d'intimité et de lumière en raison des écarts au guide communal d'urbanisme (GCU), spécialement vu les dépassements admis en profondeur et en hauteur.

Par un deuxième grief, elles reprochent à l'autorité délivrante de n'aborder la question de la hauteur qu'en ce qui concerne le bâtiment situé quai Marcellis alors qu'elles critiquaient, en se prévalant du GCU, la hauteur du bâtiment situé rue Léon Frédéricq.

Par un troisième grief, elles notent que la profondeur des bâtiments n'est pas davantage examinée par l'autorité délivrante.

Par un quatrième grief, elles estiment qu'il n'a pas été tenu compte de la présence de vues contraires au Code civil, alors que l'attention de l'autorité avait été attirée sur ce point lors de l'enquête publique.

Par un cinquième grief, elles reprochent aux auteurs de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu aux réclamations formulées lors de l'enquête publique.

25. Dans une seconde branche, elles rappellent qu'une décision déclarant le dossier complet et la demande de permis recevable remonte à décembre 2017. Elles font valoir qu'en raison de la nature procédurale de cette décision, l'autorité devait solliciter, vu la longue période écoulée entre la demande de permis et la date d'octroi de celui-ci, un « complément d'informations » concernant l'évaluation des incidences sur l'environnement déposée avec la demande de permis.

Elles écrivent ce qui suit :

« 57.- En l'occurrence, la société MARC35 a été créée le 5 avril 2019, BELINVEST figurant parmi les fondateurs. Selon les annexes du Moniteur du 28 août 1979, ont été déposés “à l'occasion de l'acquisition de bien en cours d'édification sis Quai Marcellis, 35, appartenant à l'actionnaire la SA BELINVEST” :

- le rapport spécial du Conseil d'administration ;
- le rapport du Réviseur d'Entreprises [P.C.].

58.- La partie adverse n'en a pas moins accordé le permis à BELINVEST, sans réaliser d'investigation au sujet du “quasi apport” de 2019 et ne s'est pas davantage inquiétée du caractère actuel du projet initial, spécialement en ce qu'il est exposé par BELINVEST dans sa demande du 22 décembre 2017 (*supra*, 8).

59.- En délivrant un permis le 3 avril 2024, sans s'assurer du caractère actuel de la demande introduite en 2017, alors que le porteur de projet s'est modifié, la partie adverse n'a pu statuer en connaissance de cause ».

B. Le mémoire en réplique

26. Elles soutiennent que la partie adverse restreint, à tort, la portée de leurs griefs et lui reprochent de s'appuyer sur un dossier administratif qui remonte à un permis de 2015, qui n'est pas l'acte attaqué.

Elles critiquent le fait que l'autorité délivrante n'ait pas procédé à la vérification des informations de la partie intervenante, en se limitant à les avaliser.

Elles répliquent que les décisions de justice invoquées par la partie intervenante n'ont pas le caractère décisoire qui leur est prêté.

Elles soutiennent qu'aucune explication n'est rapportée en réponse à leurs griefs précis liés à la perte de vue, de soleil et de luminosité, l'absence d'examen de la profondeur des bâtiments et son implantation en zone centrale.

Elles estiment que la thèse de la partie intervenante en ce qui concerne l'aspect « ancien Code civil » manque de pertinence.

VI.2. Examen

VI.2.1. Première branche

27. Sur le premier grief relatif à la perte de vue, de lumière et d'ensoleillement, les parties requérantes tentent, en réalité, de substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité délivrante.

À cet égard, le contrôle du Conseil d'État sur l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis. 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 raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

En l'espèce, il ressort de la motivation de l'acte attaqué, dont les motifs reproduits sous le point 20, que la question de l'impact du projet sur les propriétés voisines, parmi lesquelles celles des parties requérantes, a été examinée par l'autorité délivrante et que celle-ci a estimé, en opportunité, pouvoir accorder le permis unique sollicité, malgré l'incidence du projet sur celles-ci. Les parties requérantes ne démontrent pas que, ce faisant, l'autorité a posé une appréciation manifestement déraisonnable, se limitant à opposer leur propre conception de ce qui est admissible à celle de l'autorité, sans démontrer que celle-ci a versé dans l'arbitraire.

Il en est d'autant moins ainsi que le Conseil d'État a jugé, sur la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution du permis unique du 10 septembre 2018, par l'arrêt n° 242.441 du 27 septembre 2018, ce qui suit :

« - Le projet est autorisé en zone d'habitat, soit en zone constructible et au centre de Liège. Dans sa partie donnant sur la rue Frédéricq, le projet prend la place d'une "dent creuse". Dans sa partie donnant sur le quai Marcelis, le projet remplace un immeuble de moindre gabarit, lui-même entouré d'immeubles d'un gabarit nettement plus important, dont certains surplombent la propriété de la partie requérante.

Par ailleurs, s'agissant de la perte de vue, de lumière et d'intimité invoquée par la partie requérante, sauf circonstances particulières, la construction d'un

immeuble résidentiel sur une parcelle constructible en zone d'habitat, qui entraîne une telle perte pour les voisins, ne peut en soi constituer un inconvénient suffisamment sérieux pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme.

- En ce qui concerne la perte de vue, l'immeuble de la partie requérante comporte un corps de logis principal dont aucune fenêtre n'est dirigée vers le projet litigieux. Les seules vues latérales sont celles situées dans l'annexe sise dans la prolongation du corps principal.

Au rez-de-chaussée de cette annexe, selon l'exposé de l'urgence fait par la partie requérante, se trouve une cuisine. La vue à partir du rez de cette annexe est toutefois obstruée par un mur de séparation avec la parcelle voisine, d'une hauteur, semble-t-il, de 2,50 m, fort proche de l'annexe en sorte qu'aucune vue, si ce n'est vers le haut du projet, n'est possible. Le préjudice tenant à la construction dans la partie centrale du projet d'un mur aveugle de 7 m de hauteur et distant d'environ 10 m des fenêtres de ladite annexe ne peut dès lors être retenu.

Le premier étage de l'annexe permet des vues plus dégagées vers le projet qui présente des gabarits importants ainsi que vers le mur situé en zone centrale qui aura une hauteur moyenne de 7 m. Il reste que ces vues n'existent qu'à partir de chambres qui ne sont pas des lieux de vie et d'une salle de bain munie d'une fenêtre opaque et que des immeubles d'un gabarit nettement plus important, situés quai Marcelis, surplombent l'immeuble de la partie requérante.

En ce qui concerne le préjudice de vue en raison de la profondeur et de la hauteur de l'immeuble situé rue Frédéricq, il convient de tenir compte de la situation particulière de l'endroit considéré qui a permis jusqu'alors à la partie requérante de jouir, à partir du premier étage de l'annexe, d'échappées vers la rue Frédéricq et de vues très larges vers l'intérieur de l'îlot. La partie requérante ne peut toutefois prétendre au maintien de la situation. En effet, tout immeuble d'un gabarit similaire au sien, construit sur la parcelle litigieuse, l'aurait empêchée de continuer à bénéficier de ces vues vers l'extérieur de l'îlot. Par ailleurs, il y a lieu de constater que le préjudice lié à la profondeur de l'immeuble projeté, certes plus profond que le sien sur les quatre premiers niveaux, est déjà en grande partie consommé au vu de l'avancement des travaux, la façade latérale droite de ce projet étant déjà érigé au moins jusqu'au niveau 2. À partir du troisième niveau, soit celui visible en tant que tel à partir du premier étage de l'habitation de la partie requérante, l'immeuble litigieux dépasse en profondeur le corps principal de ladite habitation d'environ 2 mètres (et non de 4,70 mètres, comme semble le prétendre la partie requérante; voir illustrations). Il convient en outre de rappeler que cette façade du projet est éloignée des fenêtres de l'annexe de l'habitation d'au moins 10 mètres.

- En ce qui concerne la perte d'ensoleillement et de luminosité invoquée par la partie requérante, la bénéficiaire du permis a fait réaliser une étude comparant notamment la situation avant tout projet et la situation projetée. La partie requérante ne conteste pas cette étude qu'elle invoque également à son profit.

Cette étude, du 21 décembre 2017, conclut comme suit à propos de la perte d'ensoleillement sur l'immeuble de partie requérante :

“Analyse des résultats

En saison estivale, l'ensoleillement de la façade étudiée est très faiblement impacté par le projet proposé. Seul un ombrage partiel est porté de manière ponctuelle en partie basse de la façade. À ce titre, la façade étudiée profite encore avantageusement de l'absence de construction sur la parcelle du 44 rue Léon Fredericq. Ce faible impact s'explique notamment par la distance de 10 m séparant la façade étudiée du projet proposé.

En saison hivernale, la façade étudiée est impactée par le projet proposé. L'impact maximal est obtenu à la date du 21 décembre à laquelle le projet proposé prive la façade d'ensoleillement direct. Cette modification s'explique par la fermeture du front bâti rue Léon Fredericq et l'augmentation du gabarit situé Quai Marcellis. En effet, dans la situation avant démolition, la discontinuité du bâti en front de voirie Léon Frédéricq permettait à la façade étudiée de profiter de la lumière rasante du soleil à l'aube. Le simple fait de venir refermer le «vide» de la situation avant démolition supprime cette entrée de lumière rasante. La modification d'ensoleillement reste néanmoins mesurée en regard de la configuration atypique du bien étudié (localisation à l'intérieur d'un îlot densément bâti)".

L'étude du 27 décembre 2017 a été complétée par une étude du 28 mars 2018 afin d'évaluer la perte d'ensoleillement due à la construction centrale. Cette étude complémentaire révèle que la perte d'ensoleillement se limite à environ 1 %.

Il en résulte que la perte d'ensoleillement est réelle mais admissible à l'endroit considéré, situé dans le centre de Liège, et compte tenu de ce que la partie requérante ne peut prétendre au maintien de la situation antérieure et, notamment de la présence d'un immeuble d'un seul niveau surmonté d'un toit plat sur la parcelle sise rue Frédéricq. L'immeuble autorisé rue Frédéricq est certes plus haut et plus profond que le corps principal de l'immeuble de la partie requérante, mais il en est éloigné d'environ 10 mètres, atténuant dès lors la perte d'ensoleillement, et sa partie supérieure, dépassant la hauteur de l'immeuble de la partie requérante, est constituée d'une verrière implantée largement en retrait.

- En ce qui concerne la perte d'intimité, il y a lieu d'observer que l'immeuble est distant d'au moins 10 mètres des fenêtres de l'annexe de la partie requérante. Cette perte d'intimité est relative en raison de la présence d'immeubles de gabarits très importants donnant sur la façade arrière de la maison de la partie requérante. L'ordonnance de référé constate aussi que "les vues sur la propriété du demandeur respectent par ailleurs le prescrit légal (articles 675 et suivants du Code civil)". La partie requérante ne démontre pas que ce constat est erroné ».

Les développements des parties requérantes ne permettent pas de remettre en cause les enseignements qui précèdent. Il y a lieu de les confirmer.

Le premier grief n'est pas fondé.

28. Sur les deuxième et troisième griefs pris de l'absence d'examen de la hauteur du bâtiment rue Léon Frédéricq et de la profondeur des bâtiments, outre le fait qu'il n'est pas clair de quelle règle de droit les parties requérantes entendent invoquer la méconnaissance en soutenant l'absence d'examen de ces aspects du projet, il ressort du dossier administratif et des motifs de l'acte attaqué, dont ceux reproduits sous le point 20, que l'autorité délivrante disposait d'informations précises à cet égard et les a, à suffisance, examinées.

Les deuxième et troisième griefs ne sont pas fondés.

29.1. Sur le quatrième grief relatif aux vues contraires au Code civil, par l'arrêt n° 242.441 du 27 septembre 2018, il a été jugé ce qui suit :

« En ce qui concerne la perte d'intimité, il y a lieu d'observer que l'immeuble est distant d'au moins 10 mètres des fenêtres de l'annexe de la partie requérante. Cette perte d'intimité est relative en raison de la présence d'immeubles de gabarits très importants donnant sur la façade arrière de la maison de la partie requérante. L'ordonnance de référé constate aussi que "les vues sur la propriété du demandeur respectent par ailleurs le prescrit légal (articles 675 et suivants du Code civil)".

La partie requérante ne démontre pas que ce constat est erroné ».

Les développements des parties requérantes ne remettent pas en cause les enseignements qui précèdent, lesquels visent spécifiquement la situation de la première partie requérante. Il y a lieu de les confirmer.

29.2. Par ailleurs, les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. 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. 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.

En l'espèce, la ville de Liège a considéré, dans son avis du 16 mars 2018, que le point de réclamation exposé lors de l'enquête publique concernant les vues directes vers les propriétés contiguës devait être retenu pour les motifs qui suivent :

« Les vues directes vers les propriétés contiguës : les vues engendrées par le projet vers les propriétés voisines n^{os} 34 et 36 du quai Marcellis et notamment la présence de porte-fenêtre entre les terrasses et les limites de propriété ; les vues engendrées par le projet vers la propriété n^o 42 de la rue Léon Frédéricq ;

Le projet présente des passerelles et des terrasses en façade arrière. Celles-ci devront se situer à minimum 1,9 m des limites mitoyennes afin d'être conformes au Code civil. Les plans des niveaux + 3 et + 4 en façade arrière de l'immeuble projeté sur le quai Marcellis, ne présentent pas d'indications claires quant à la limite des terrasses et leur accessibilité.

Côté rue Léon Fredericq, le plan du niveau + 4 laisse apparaître une avancée de toiture en façade arrière qui risque d'engendrer des vues sur les propriétés voisines. Dès lors, afin de se conformer au Code civil, cet espace ne sera accessible que pour son entretien ».

Partant, dans sa décision du 4 mai 2018, rendue au premier échelon administratif, la ville de Liège a imposé, au titre de condition, le respect « des dispositions du Code civil applicables dans le cas d'espèce ».

L'auteur de l'acte attaqué a confirmé l'imposition de cette condition.

Les parties requérantes n'explicitent pas en quoi les conclusions de la ville de Liège dans son avis du 16 mars 2018, lesquelles ont impliqué que l'acte attaqué soit assorti de la condition précitée, imposaient de modifier le projet à la suite de l'enquête publique. Ce faisant, elles ne démontrent pas que la position arrêtée par l'autorité à cet égard procède d'une erreur manifeste d'appréciation à l'origine d'une mauvaise urbanisation.

Le quatrième grief n'est pas fondé.

30.1. Sur le cinquième grief relatif aux réclamations formulées lors de l'enquête publique et au recours en réformation, lorsque les parties requérantes invoquent l'enquête publique, elles se contentent d'évoquer « des réclamations » qui n'auraient pas trouvé de réponse dans le chef de l'autorité délivrante, sans que ne soit précisé à quelles réclamations, parmi les nombreuses déposées, elles entendent se référer, ni les critiques spécifiques y reprises qui seraient concernées par le grief.

À cet égard, le moyen, au sens de l'article 2, § 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État, consiste en l'indication d'une irrégularité qui doit, selon la partie requérante, entraîner l'annulation de l'acte attaqué, ce qui implique que le moyen expose non seulement la règle de droit dont la violation est invoquée mais aussi, de façon claire et sans ambiguïté, la manière dont elle aurait été concrètement enfreinte.

Cette critique est vague et imprécise et, partant, irrecevable.

30.2. Les parties requérantes critiquent encore l'absence de réponse au « recours en réformation », où il est fait « état, également de manière circonstanciée, de nuisances susceptibles d'être occasionnées par le projet ». A cet égard, il peut être raisonnablement compris qu'elles visent le recours administratif du 6 juin 2018 de la première partie requérante, où elle formule des objections, notamment sur la hauteur

du bâtiment de la rue Léon Frédéricq, la profondeur des bâtiments et la construction en zone centrale.

À cet égard, l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis unique. Toutefois, lorsque, dans le cadre de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, les motifs de l'acte attaqué, dont ceux reproduits sous le point 20, répondent à suffisance aux griefs exposés dans le recours administratif concerné.

Le cinquième grief n'est pas fondé.

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

VI.2.2. Seconde branche

32. Juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces et explications postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'étaient pas connues de son auteur. Ce n'est que s'il est démontré que l'autorité aurait dû connaître de telles informations au jour de l'adoption de sa décision que le Conseil d'État peut y avoir égard pour apprécier la légalité de l'acte attaqué, sous réserve du respect du contradictoire.

33. En l'espèce, il n'est pas contesté que la partie intervenante était la demanderesse du permis et est la bénéficiaire de l'acte attaqué au jour de son adoption. L'autorité délivrante ne devait pas, au regard des informations portées à sa connaissance au jour de sa prise de décision, procéder à des investigations complémentaires sur la situation juridique de la partie intervenante.

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

34. Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

35. 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, de l'article D.IV.53 du CoDT et des articles 54*bis*, 55 et 57 du règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, adopté par le conseil communal de Liège le 8 novembre 1935.

36. Dans leur requête, les parties requérantes résument leur moyen comme suit :

« Certes, le règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, adopté par le conseil communal de Liège le 8 novembre 1935 a été abrogé. Mais cette abrogation pose la question de sa constitutionnalité de manière telle qu'il y a lieu d'interroger la Cour constitutionnelle à ce propos (i).

En cas de réponse positive, la violation du règlement communal est constante et a été constatée, comme telle, par le Conseil d'Etat dans son arrêt 241.811 du 15 juin 2018 à propos de la hauteur du bâtiment situé rue Léon Frédériq (ii). La même violation peut être constatée à propos du gabarit utilisé (iii) ».

Elles indiquent que, le 1^{er} juin 2017, le règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, adopté par le conseil communal de Liège le 8 novembre 1935, est devenu un guide communal d'urbanisme (GCU) par application de l'article D.III.12 du CoDT et qu'en l'absence de confirmation par le conseil communal dans l'année de l'entrée en vigueur du CoDT, le guide communal a été ultérieurement abrogé. Elles critiquent les conditions dans lesquelles cette abrogation est intervenue, y voyant une régression dans la protection qui leur était reconnue jusqu'au 1^{er} juin 2017, sans qu'une évaluation environnementale n'en ait préalablement mesuré les effets en application de l'article 3 de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Elles estiment que les enseignements de l'arrêt n° 75/2021 du 20 mai 2021 de la Cour constitutionnelle, répondant à une question préjudicielle relative à l'article D.II.66, § 4, du CoDT, sont transposables à l'abrogation du règlement communal litigieux. Partant, elles suggèrent que soit posée la question préjudicielle suivante à la Cour constitutionnelle :

« Les articles D.III.12 et D.III.15 du CoDT,
en ce qu'ils transforment d'abord les dispositions règlementaires des règlement communaux sur les bâtisses antérieurs à 1962 en dispositions à simple valeur indicative puis, à défaut d'une décision expresse de maintien par le Conseil communal, décident de l'abrogation de ce règlement ;
et en ce qu'ils ont été adoptés sans avoir été soumis à une procédure d'évaluation des incidences et à une procédure de participation du public ;

portent-ils une atteinte disproportionnée au principe de *standstill*, de sécurité juridique et créent-ils une discrimination injustifiées entre deux catégories de justiciables comparables - les justiciables concernés par une demande de permis introduite après le 1^{er} juin 2017 et donnant lieu à une décision définitive avant le 1^{er} juin 2018 et les justiciables concernés par une demande de permis introduite après le 1^{er} juin 2017 mais donnant lieu à une décision définitive après le 1^{er} juin 2018 ;
portent-ils une atteinte disproportionnée au principe d'autonomie communale en décidant de l'abrogation d'un règlement communal alors que la Commune n'a pas pris pareille décision ;
et, partant, sont-ils conformes aux articles 10, 11 et 23 de la Constitution, lus isolément ou en combinaison avec les articles 3 à 6 de la Directive 2001/42/CE ? ».

Elles rappellent que, par son arrêt n° 241.811 du 15 juin 2018, le Conseil d'État a annulé un précédent permis en décidant que ce dernier méconnaissait le règlement communal de la ville de Liège de 1935. Elles estiment que, par identité de motifs, la même solution doit prévaloir en l'espèce.

Elles font encore valoir que l'acte attaqué fait application de l'article 55 du règlement communal susvisé en ce qui concerne le gabarit autorisé, alors que c'était son article 54*bis*, 1^{er}, qui s'appliquait. Elles en infèrent que le gabarit du bâtiment autorisé, pourvu d'un volume en retrait du plan vertical, viole cette disposition. Elles ajoutent qu'à supposer que l'article 55 précité soit resté applicable, le gabarit défini sur cette base resterait irrégulier, en raison de la hauteur excessive de son plan vertical et, partant, des autres éléments du gabarit.

VII.2. Examen

VII.2.1. Sur les griefs pris de l'application du GCU et de son non-respect

37. L'article D.III.12 du CoDT dispose comme il suit :

- « Le règlement communal d'urbanisme en vigueur à la date d'entrée en vigueur du Code devient un guide communal d'urbanisme et est soumis aux dispositions y relatives. Ses dispositions deviennent des indications au sens de l'article D.III.5 ».

L'article D.III.15 du CoDT est rédigé comme il suit :

- « Le conseil communal décide le maintien des règlements de bâtisse approuvés avant le 22 avril 1962, qu'ils soient révisés ou non, dans un délai de douze mois de l'entrée en vigueur du Code. À défaut, ils sont abrogés ».

L'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du même code est libellé comme il suit :

- « Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est

antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

L'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT, qui déroge au principe général selon lequel une autorité est tenue d'appliquer les règles de droit en vigueur au moment où elle statue, est d'interprétation restrictive. Il ne peut donc viser que les cas dans lesquels la « législation » de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne change entre l'introduction de la demande et l'adoption de la décision, et non les hypothèses dans lesquelles, entre ces deux moments, en application de l'article D.III.15 du CoDT, un règlement de bâtisse approuvé avant le 22 avril 1962 est abrogé, à défaut d'une décision du conseil communal de le maintenir dans un délai de douze mois de l'entrée en vigueur du CoDT.

38. En l'espèce, la demande de permis unique litigieuse a été introduite le 22 décembre 2017, à un moment où était en vigueur le règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935 de la ville de Liège, devenu, conformément à l'article D.III.12 du CoDT, un GCU le 1^{er} juin 2017, date d'entrée en vigueur du CoDT. Toutefois, faute d'avoir été maintenu par une décision du conseil communal dans le délai de douze mois à dater de l'entrée en vigueur du CoDT, le GCU a été abrogé le 1^{er} juin 2018 par application de l'article D.III.15 du CoDT.

Conformément à l'adage *tempus regit actum* et au regard des effets *ex nunc* de l'abrogation, l'instruction de la demande de permis litigieuse devait se poursuivre, dès le 1^{er} juin 2018, sans tenir compte du GCU.

La circonstance que la demande de permis d'urbanisme vise à régulariser certains actes et travaux déjà réalisés n'énervé en rien ce qui précède, à défaut de la rédaction et de l'envoi d'un procès-verbal de constat d'infractions urbanistiques par un agent constatateur, en application des articles D.VII.1 et suivants du CoDT.

Il s'ensuit qu'en adoptant l'acte attaqué le 3 avril 2024 sans faire application du GCU pour appréhender l'admissibilité du projet litigieux, ses auteurs n'ont commis aucune erreur de droit.

Les griefs ne sont pas fondés.

VII.2.2. Sur la question préjudicielle à la Cour constitutionnelle proposée

39. Les développements de la requête en appui à la demande de poser une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle et le libellé de celle-ci ne permettent pas d'identifier les règles de droit dont la méconnaissance est alléguée lorsqu'est critiquée l'adoption des articles D.III.12 et D.III.15 du CoDT « sans avoir été soumis à une procédure d'évaluation des incidences et à une procédure de participation du public ». Il s'ensuit que cet aspect de la question préjudicielle n'est pas recevable.

40. La Cour constitutionnelle juge ce qui suit :

« Le principe de l'autonomie locale garanti par les dispositions constitutionnelles précitées ne porte cependant pas atteinte à l'obligation, pour les communes, lorsqu'elles agissent au titre de l'intérêt communal, de respecter la hiérarchie des normes. Il en découle que, lorsque l'autorité fédérale, une communauté ou une région réglemente une matière qui relève de sa compétence, les communes sont soumises à cette réglementation lors de l'exercice de leur compétence en cette même matière. Une limitation du principe de l'autonomie locale qui découle d'une réglementation de l'autorité fédérale, d'une communauté ou d'une région ne serait incompatible avec les articles 10 et 11 de la Constitution, lus en combinaison avec les articles 41, alinéa 1^{er}, et 162, alinéa 2, 1^o et 2^o, de celle-ci, que si elle était manifestement disproportionnée » (arrêt n° 105/2024 du 3 octobre 2024, B.12.2, ECLI:BE:GHCC:2024:ARR.105).

Les parties requérantes soutiennent que les articles D.III.12 et D.III.15 du CoDT portent une « atteinte » ou une « atteinte disproportionnée » à l'autonomie communale mais n'affirment pas que cette atteinte est « manifestement disproportionnée ». Par ailleurs, elles se limitent à soutenir que l'atteinte alléguée résulte du fait que l'abrogation d'un règlement communal concerné en application de l'article D.III.15 du CoDT intervient « alors que la commune n'a pas pris pareille décision ». Outre le caractère peu précis de cette argumentation au regard de l'atteinte alléguée, celle-ci omet le fait que la décision précitée prévoit l'abrogation des règlements concernés, à défaut de décision du conseil communal de les maintenir dans un délai de douze mois à dater de l'entrée en vigueur du CoDT, permettant ainsi à l'autorité communale de décider du sort à réserver à cet outil planologique. Il s'ensuit que cet aspect de la question préjudicielle ne peut être retenu.

41. Pour le surplus, l'absence de remise en cause de l'article D.IV.110 du CoDT aux termes de la question préjudicielle suggérée emporte comme effet que les griefs formulés quant aux articles D.III.12 et D.III.15 du même code ne peuvent avoir un quelconque effet utile dans le cas d'espèce.

Ainsi, quant au fait que l'abrogation des règlements communaux prend « effet sur les procédures en cours n'ayant pas encore reçu de décision définitive avant le 1^{er} juin 2018 », une telle conséquence ne résulte pas des articles D.III.12 et D.III.15

du CoDT mais de l'article D.IV.110 du même code – non visé par la question préjudicielle proposée –. Il s'ensuit que cet aspect de la question préjudicielle repose sur une erreur en droit.

Par ailleurs, le fait qu'en application de l'article D.III.12 du CoDT, le règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage du 8 novembre 1935 soit devenu un GCU à valeur indicative est sans incidence en l'occurrence, à partir du moment où cet outil ne s'applique pas au projet litigieux, conformément à l'article D.IV.110 précité.

42. Enfin, au regard de la présomption de légalité attachée à l'acte administratif, aux règles de procédure applicables et aux droits de la défense, il est de principe qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de combler les carences de l'exposé du moyen à l'appui duquel est proposée une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle qui ne touche pas à l'ordre public.

43. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de poser à la Cour constitutionnelle la question préjudicielle proposée par les parties requérantes.

44. Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

45. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SA Belinvest est accueillie.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie adverse 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 950 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 800 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