

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.327 du 9 avril 2026

A. 236.711/XIII-9696

En cause :

1. **J.F.**,
2. **J.C.**,
3. **J.T.**,
4. **E.C.**,
5. **L.T.**,

ayant tous élu domicile chez
M^{es} Jean-Marc RIGAUX et Vincent PAQUET, avocats,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

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
4020 Liège,

Parties intervenantes :

1. **G.W.**,
2. **l'association sans but lucratif**
FOYER CULTUREL JUIF DE LIÈGE,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Éric LEMMENS et Elisabeth KIEHL, avocats,
boulevard de la Sauvenière 68/2
4000 Liège,
3. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de l'Aurore 52
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 28 juin 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 29 avril 2022 par laquelle le collège

communal de la ville de Liège délivre à G. W. et à l'association sans but lucratif (ASBL) Foyer culturel juif de Liège un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction des infrastructures d'accueil du Foyer culturel juif de Liège et un ensemble de logements sur un bien sis quai Marcellis, 12-13 à Liège.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 21 août 2022, la Région wallonne a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 1^{er} septembre 2022.

Par une requête introduite le 24 août 2022, G. W. et l'ASBL Foyer culturel juif de Liège ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Un arrêt n° 254.675 du 5 octobre 2022 (ECLI:BE:RVSCE:2022:ARR.254.675) a accueilli les requêtes en intervention introduites par G.W. et l'ASBL Foyer culturel juif de Liège, rejeté la demande de suspension d'extrême urgence et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 5 octobre 2022 par les parties requérantes.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section 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 partie adverse et les première et deuxième parties intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 février 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 mars 2026.

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

M^e Jean-Marc Rigaux, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Eric Lemmens, avocat, comparaissant pour les première et deuxième parties intervenantes, et M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la troisième partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis.

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

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 254.675 du 5 octobre 2022. Il convient de s'y référer.

IV. Septième moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

4. Le septième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la « directive de décembre 2018 prise par la partie adverse », de la « ligne de conduite de la partie adverse », des principes généraux de droit de légitime confiance, du devoir de minutie et des principes de bonne administration, ainsi que de l'erreur de fait et de droit, et de l'insuffisance et de la contradiction des motifs.

5. Par une première branche, intitulée « étude d'ensoleillement », les parties requérantes relèvent que l'autorité délivrante considère que l'étude d'ensoleillement permet de se représenter clairement l'impact du projet sur le contexte environnant. Elles soutiennent toutefois que la motivation de l'acte attaqué porte uniquement sur la perte d'ensoleillement et de luminosité subie par les bâtiments sis quai Marcellis, 11 et 14, sans aborder celle subie à l'arrière des immeubles de la rue Léon Frédéricq, qui sont différentes.

Elles font grief à l'acte attaqué de ne pas apporter une réponse spécifique à l'observation contenue dans la réclamation de la première d'entre elles, domiciliée rue Léon Frédéricq, se plaignant de la perte d'ensoleillement pour les jardins de la rue. Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué, qui est similaire à celle du permis d'urbanisme antérieur du 22 mai 2020, est stéréotypée.

Elles font valoir que l'autorité se borne à utiliser l'argument du comblement de la dent creuse sans procéder à une analyse de l'étude d'ensoleillement et de la réalité de l'impact du projet en termes d'ombrage. Elles reprochent à l'acte attaqué de ne dire à aucun moment que l'impact du comblement en termes d'ombrage sera total.

Elles supposent que si la décision de refus du 16 novembre 2018, qui invoquait déjà l'argument de la dent creuse, a considéré que l'étude d'ensoleillement était insuffisante, c'est que l'autorité estimait que l'impact réel sur les parties arrière des immeubles de la rue Léon Frédéricq devait être étudié.

Elles sont d'avis que l'argument du comblement de la dent creuse, seul invoqué par l'autorité, ne peut suffire à justifier la perte d'ensoleillement.

Elles estiment qu'il y a une contradiction dans les motifs, non seulement entre la décision du 16 novembre 2018 et l'acte attaqué, mais aussi dans l'acte attaqué qui confirme avoir besoin d'une étude d'ensoleillement complète mais se borne au motif du comblement de la dent creuse pour admettre une perte quasi complète de luminosité pour les immeubles de la rue Léon Frédéricq.

Elles concluent que, ce faisant, l'autorité viole l'obligation de motivation et sa propre ligne de conduite puisqu'elle estimait qu'il fallait une étude d'ensoleillement complète dans sa première décision de refus du 16 novembre 2018.

6. Dans la deuxième branche, intitulée « végétalisation de la toiture arrière – perte de zone végétalisée », elles soutiennent que le projet va minéraliser la quasi-totalité des deux parcelles concernées. Elles indiquent que si l'autorité entend compenser cette perte par la pose de toitures vertes prévues, au titre de charges d'urbanisme, situées à plus de 300 mètres de l'endroit où la minéralisation a lieu, cette mesure n'est pas un motif relatif à la perte de la zone végétalisée elle-même et ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle elle admet la perte de la zone végétalisée.

7. Dans la troisième branche, intitulée « la perte d'intimité », elles font valoir que, comme le rappelle le fonctionnaire délégué dans son avis, l'autorité

délivrante viole les articles 678 et 679 de l'ancien Code civil. Si elles admettent que l'autorité ne peut trancher un litige de droit civil, elles soulignent qu'elle doit toutefois éviter une violation patente de la loi.

Elles exposent que l'autorité considère que les terrasses en façade avant permettent des vues latérales et justifie cette perte d'intimité pour les immeubles voisins par le fait que ceux-ci présentent des configurations similaires. Elles considèrent que, ce faisant, l'autorité n'explique pas la raison pour laquelle elle autorise cette perte d'intimité et cette violation des dispositions du Code civil, le motif tiré du fait qu'une telle violation a été commise par le passé pour d'autres immeubles ne pouvant suffire.

Si elles observent que l'autorité invoque sa directive de décembre 2018 d'analyse des demandes de permis d'urbanisme, elles lui font grief de ne pas viser la première règle générale du point VI.2.1 de celle-ci. Elles lui reprochent de n'appliquer « son règlement » que par rapport au recul latéral de 60 centimètres visé dans une règle particulière et non par rapport à la règle générale précitée, qui aurait dû être appliquée en priorité. Elles assurent que les balcons vont permettre des vues sur les immeubles voisins n^{os} 11 et 14.

Elles font grief à l'autorité délivrante de ne réserver aucune réponse à la remarque formulée dans l'avis du fonctionnaire délégué sur la perte d'intimité occasionnée, en méconnaissance des dispositions du Code civil.

Elles ajoutent que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate sur ces différents points.

Elles soutiennent que la profondeur des balcons n'est pas indiquée sur les plans et considèrent que l'absence d'examen de ce point dans l'acte attaqué constitue une lacune de motivation.

8. Dans la quatrième branche, intitulée « activité culturelle », elles relèvent que l'autorité délivrante considère que l'activité culturelle est préexistante, que la salle de conférence peut accueillir jusqu'à 120 personnes, que la décision du 16 novembre 2018 précisait que la salle pouvait accueillir jusqu'à 150 personnes, que l'agenda passé du foyer culturel dénombre 7 événements annuels pour une affluence variant de 40 à 90 personnes et que la zone de cours et jardins doit être utilisée en bon père de famille.

Elles renvoient à l'exposé de la première branche du cinquième moyen.

Elles estiment que l'acte attaqué présente des « insuffisances de motifs » et des éléments erronés dès lors que, par le passé, seul l'immeuble n° 13 comportait des activités culturelles et non l'immeuble n° 12, que la salle de conférence pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes sera agrandie par une zone de cours et jardins, ce qui permettra d'augmenter les capacités des activités en fonction de la saison, que l'autorité ne se pose aucune question sur les activités futures, qu'à partir du moment où l'objet social de l'ASBL bénéficiaire de l'acte attaqué lui permet de réaliser une promotion immobilière sur 10 étages « pour renflouer ses caisses », rien ne l'empêche de procéder à d'autres activités comme louer la salle pour des mariages ou toute autre activité « sans qu'il n'y ait nécessairement un lien avec l'objet social de l'asbl », et que l'examen de l'agenda passé reprenant 7 événements annuels pour une affluence moyenne de 40 à 90 personnes n'implique pas que seul ce type d'activités sera maintenu à l'avenir.

Elles considèrent être face à une inconnue totale quant à ce, de sorte que l'autorité ne pouvait affirmer, uniquement sur la base de l'agenda passé du foyer, « qu'aucun élément en notre possession ne permet de déclarer cette activité source de nuisances excessives ». Elles estiment qu'au contraire, l'agrandissement de la salle, l'utilisation de la zone de cours et jardins, l'extension de l'activité du n° 13 au n° 12 ne permettent pas d'affirmer qu'il n'y aura pas de nuisance.

Elles font grief à l'autorité de ne répondre ni aux réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique ni à l'observation du fonctionnaire délégué dans son premier avis à ce sujet.

Elles considèrent que, dès le moment où la nature des activités possibles n'est pas précisément déterminée, les nuisances considérées comme non excessives ne peuvent être correctement évaluées.

9. Dans la cinquième branche, intitulée « évacuation des gaz d'échappements au centre de l'intérieur de l'îlot », elles assurent que l'autorité délivrante a partiellement retenu le point de leur réclamation y relative dans la mesure où rien n'est prévu quant au rejet de l'extraction de l'air vicié en sous-sol (parking). Elles relèvent que l'acte attaqué prévoit la réalisation d'une déclaration environnementale pour répondre aux normes en vigueur en termes acoustiques et de filtration de particules. Elles considèrent que l'acte attaqué ne garantit pas que cette déclaration sera faite, que le système prévu pour filtrer les particules et le bruit pourra être placé et qu'il ne rejettera pas de l'air vicié dans la zone de cours et jardins. Elles sont d'avis que l'autorité doit contrôler elle-même le mécanisme mis en place, lui permettant de s'assurer du respect de la législation en vigueur. Elles exposent qu'il ne s'agit pas simplement de polices administratives distinctes mais de l'application de la

« police administrative urbanistique et environnementale dont est titulaire la partie adverse pour contrôler que le projet n'aura pas d'impact à cet égard ». Elles soutiennent que l'autorité n'a pas répondu aux réclamations sur ce point.

10. Dans la sixième branche, intitulée « mobilité », elles relèvent que l'autorité délivrante considère que la multiplication de la surface et l'augmentation des possibilités d'accueil jusqu'à 120 personnes va nécessairement impliquer une nouvelle demande de places de parking.

Elles estiment que les 17 emplacements de parking prévus sont à peine suffisants pour accueillir les véhicules des occupants de l'immeuble. Elles soutiennent qu'il n'y a donc pratiquement aucune place de parking prévue pour les personnes susceptibles d'être accueillies dans les événements de la salle de conférence.

Elles exposent qu'en ce qui concerne les 27 emplacements de vélos, « une partie des occupants de l'immeuble prendront ces places mais l'intégralité des personnes ne viendront pas à vélo aux activités organisées dans la salle de conférence ».

Elles font valoir que la capacité de la salle de conférence va être augmentée et que le besoin en stationnement, « déjà extrêmement criant sur le quai Marcellis », sera aggravé par l'organisation d'activités éventuelles par l'ASBL bénéficiaire de l'acte attaqué dans ses locaux.

Elles considèrent que le motif de l'acte attaqué relatif au parking est inexact et insuffisant, en faisant valoir que rien ne permet de considérer que l'activité événementielle ne sera pas régulière ou qu'elle sera limitée, ni d'affirmer que la capacité d'accueil maximal ne sera atteinte qu'une fois par an.

Elles font grief à l'autorité de ne pas répondre à l'interrogation du fonctionnaire délégué reprise dans le permis d'urbanisme du 22 mai 2020, concernant le « problème de mobilité en raison de l'augmentation des activités et de l'absence de parking ».

Se référant à leur troisième moyen, elles indiquent que l'autorité va « à l'encontre de sa propre directive » sans en motiver les raisons.

11. Dans une septième branche, intitulée « aspect patrimonial », elles soutiennent que, « comme indiqué au troisième moyen, seconde branche », l'autorité « s'écarte de sa propre directive ». Elles estiment qu'elle s'écarte également « des avis du fonctionnaire délégué », aux termes desquels il est exposé que, « bien que non

repris à l'inventaire du patrimoine wallon, il n'en demeure pas moins que ces anciennes bâtisses forment la richesse du patrimoine liégeois », ce point étant réitéré dans l'avis du fonctionnaire délégué repris dans l'acte attaqué.

Elles font valoir que la qualité des immeubles n'a pas été examinée de manière suffisante en réponse à l'avis du fonctionnaire délégué. Elles exposent qu'il ne reste plus, sur les quais de Meuse, que quelques endroits, dont le site litigieux, où il y a des immeubles qui ne sont pas des buildings à appartements et qu'il y avait donc lieu de motiver l'acte attaqué de manière particulière sur ce point.

12. Dans une huitième branche, intitulée « sécurité », elles soutiennent que les questions relatives à la sécurité n'ont pas été abordées au regard de l'augmentation de la capacité de la salle et de la modification de la disposition des locaux.

13. Dans une neuvième branche, intitulée « hauteur – gabarit – comblement », elles exposent qu'en matière de gabarit, la directive de décembre 2018 précise que, par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le comblement de la séquence bâtie, moyennant le respect de certaines conditions. Elles estiment que l'autorité passe outre ces conditions sans en motiver les raisons.

Elles soutiennent que le projet implique la démolition de deux immeubles patrimoniaux, que ce soit en valeur propre ou d'ensemble. Elles sont d'avis qu'un immeuble ayant une valeur patrimoniale n'est pas nécessairement classé, repris à l'inventaire régional ou l'objet d'une mesure de protection particulière. Elles se réfèrent à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué qui considère que « ces anciennes bâtisses forment la richesse du patrimoine liégeois » et font valoir que la notion de patrimoine n'est pas définie par la directive. Elles concluent qu'il y a une absence totale de motivation quant à la dérogation à cette condition de la règle du comblement inscrite dans la directive de décembre 2018 et que l'autorité se borne, en termes de motivation, à signaler le respect des conditions reprises dans la directive et à signaler que les bâtisses ne sont pas classées ou reprises à l'inventaire.

Elles estiment que l'autorité n'indique pas la raison pour laquelle elle autorise un projet qui comporte un étage supplémentaire par rapport aux deux immeubles mitoyens. Elles sont d'avis qu'il ne s'agit pas seulement d'un comblement de la dent creuse mais d'une augmentation de la hauteur du bâti sur le quai par rapport aux immeubles mitoyens. Elles en infèrent qu'en ne visant que le comblement de la dent creuse, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante sur la question de la

hauteur de l'immeuble plus élevée que celles des deux immeubles mitoyens. Elles y voient une contradiction dans la motivation de l'acte attaqué.

14. Dans une dixième branche, intitulée « urbanisation », elles soutiennent que l'acte attaqué retient comme motif déterminant la politique de la ville visant le développement de 15.000 logements pour 2035. Elles estiment que ce motif, visant des enjeux territoriaux plus vastes que l'examen du projet particulier soumis à l'autorité, ne peut être retenu pour autoriser n'importe quel projet à n'importe quel endroit et que l'autorité n'a pas examiné si la maximalisation de logements à cet endroit, dénoncée par le fonctionnaire délégué dans son avis, constitue un motif urbanistique garantissant la qualité du paysage urbain et de vie des riverains. Elles reprochent à l'autorité d'identifier les impacts positifs et négatifs du projet, sans les arbitrer et en se contentant d'un tel motif de politique générale.

B. Le mémoire en réplique

15. Sur la première branche, elles répliquent qu'« il est admis qu'il n'y a aucune motivation concernant le jardin de la rue Léon Frédéricq, l'immeuble du quai Marcellis, 11 et les immeubles du quai Churchill ». Elles estiment qu'elles n'ont pas à démontrer qu'elles subissent une perte d'ensoleillement, mais que l'acte attaqué n'a pas examiné cette question.

16. Sur la quatrième branche, elles ajoutent que si la salle est louée ou cette partie de l'immeuble vendue, la salle de conférence pourra accueillir 120 personnes, emportant un impact différent de celui occasionné par le passé, tant structurellement qu'en nombre de personnes et en nombre d'événements.

C. Le dernier mémoire

17. Sur la sixième branche, elles exposent que « les permis sont réels et ne doivent pas avoir de considération pour la situation spécifique du demandeur de permis mais pour l'usage qui peut être fait du bâtiment par ce demandeur ou par n'importe qui d'autre qui lui succéderait dans ses droits, ultérieurement ». Elles en infèrent qu'à partir du moment où la salle de 120 places est autorisée, le fait qu'elle n'ait été utilisée qu'une seule fois à concurrence de 150 places en 50 ans, comme le relèvent les première et deuxième parties intervenantes, n'est pas pertinent dès lors que les bénéficiaires du permis peuvent louer ou vendre leurs locaux à une autre personne qui déciderait de remplir entièrement la salle chaque semaine, voire plusieurs fois par semaine. Elles ajoutent que cette question n'a pas été abordée par l'auteur de l'acte attaqué, notamment en termes de stationnement.

Elles contestent que le projet autorisé améliore la situation du stationnement mais estiment, au contraire, qu'il l'aggrave, sachant qu'à la place d'un cabinet d'avocats, 16 logements sont créés pour lesquels une seule place de parking est prévue pour deux appartements, et que la première partie intervenante ne disposait pas d'une salle d'une capacité et d'installations aussi récentes et modernes qui peuvent être louées aux membres ou à des personnes extérieures. Elles assurent que, globalement, 17 places de parking pour un foyer culturel de 120 places et 16 logements sont totalement insuffisantes et constituent indéniablement une situation aggravante par rapport à la situation antérieure.

Elles font valoir qu'à suivre les première et deuxième parties intervenantes selon lesquelles il n'y a pas lieu à mutualisation, il n'y a aucune condition dans l'acte attaqué qui impose d'attribuer 9 places de parking à la salle de 120 personnes de manière définitive, de sorte qu'à tout moment, le foyer ou tout successeur du foyer pourrait vendre ces places à des habitants et diminuer la capacité pour la salle. Elles ajoutent que la circonstance que les places de stationnement seraient déterminées et individualisées dans des actes de vente n'est pas une garantie pour les tiers puisque ces places pourraient être revendues au bénéficiaire de la salle vers les bénéficiaires de logements. Elles estiment que la destination de ces parkings devrait, en ce cas, être fixée dans le permis lui-même pour empêcher toute revente.

Elles considèrent que, quoi qu'il en soit, 8 places pour 16 logements, en plein centre-ville et 9 places pour une salle de 120 places sont insuffisantes et qu'aucune motivation crédible n'apparaît à cet égard.

IV.2. Examen

IV.2.1. Préambule

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 d'urbanisme, comme tout acte administratif 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. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de cette loi, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. La 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. L'obligation de motivation formelle ne va toutefois pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

L'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant lié à celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, une autorisation ne peut être considérée comme adéquatement motivée que si elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

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. Cependant, l'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs et arguments développés dans les avis émis, pourvu que la motivation de sa décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme.

L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose 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 ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT 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.

19. Le contrôle du Conseil d'État sur l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, 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.

Compte tenu de la présomption de légalité attachée à l'acte attaqué, il revient aux parties requérantes de démontrer, de manière suffisamment étayée et plausible, que les circonstances de fait prises en compte par l'auteur de l'acte attaqué sont erronées.

20. Les principes généraux de bonne administration recouvrent une série d'impératifs qui s'imposent à toute autorité administrative dans l'élaboration, l'adoption et l'exécution de ses décisions, dont l'objectif est d'assurer que celle-ci agisse comme toute administration normalement diligente, raisonnable et veillant au respect de l'intérêt général et de la légalité.

Le devoir de minutie, principe général de bonne administration, oblige l'autorité à procéder à une recherche minutieuse des faits, à récolter les renseignements nécessaires à la prise de décision en pleine connaissance de cause et après avoir raisonnablement apprécié tous les éléments utiles à la résolution du cas d'espèce.

21. Rien n'interdit à une autorité administrative d'établir une ligne de conduite, même en dehors de tout cadre légal, pour autant que cette ligne de conduite ne soit pas obligatoire, c'est-à-dire ne l'exonère en rien de l'examen individuel de chaque cas qui lui est soumis, et que l'autorité ne s'estime pas liée par cette ligne de conduite au point de ne pouvoir s'en départir. Une telle ligne de conduite est destinée à orienter le pouvoir discrétionnaire de l'administration de manière cohérente. Celle-ci peut s'en écarter moyennant une motivation adéquate et doit même le faire si les circonstances particulières de la demande le commandent.

IV.2.2. Première branche

22. Le principe général de droit de légitime confiance, auquel est associé celui de sécurité juridique, signifie que l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité ou, en principe, sur des promesses qui lui ont été faites par l'autorité dans un cas concret.

23. En l'espèce, la décision du 16 novembre 2018 du collège communal de Liège de refus de la demande de permis d'urbanisme du 15 décembre 2017 ayant pour objet la construction d'infrastructures d'accueil pour le Foyer culturel juif de Liège ainsi qu'un ensemble de 18 logements sur un bien sis quai Marcellis, 12 et 13 à Liège, exposait ce qui suit :

« Une étude d'ensoleillement a bien été fournie. Elle présente trois situations : situation existante, situation du projet initial et situation du projet modifié. Toutefois, seule la période matinale en été est exposée. Un avis circonstancié de l'impact de l'immeuble sur l'ensemble de la parcelle tout au long de l'année ne peut être remis sur cette base ».

Par l'acte attaqué, le collège communal de Liège octroie un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction des infrastructures d'accueil du Foyer culturel juif de Liège et d'un ensemble de logements sur le bien précité. Il est notamment motivé comme suit :

« Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

1. Volumétrie

- La perte de luminosité pour les immeubles voisins sis n° 11 et n° 14 et les habitations situées à l'arrière liée à la profondeur ;
 - La perte d'ensoleillement confirmée par l'étude d'ensoleillement ;
- [...]

Considérant que les réclamations peuvent être examinées comme suit :

1. Volumétrie

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie représente deux cas de figures : la situation existante et la situation projetée ; que huit périodes de l'année ont été simulées (février, équinoxe de mars, mai, solstice d'été, août, équinoxe de septembre, novembre et solstice d'hiver) ; que quatre à cinq moments de la journée ont été exposés ; que l'étude permet dès lors de représenter clairement l'impact du projet sur son contexte environnant ;

[...]

Considérant que les points de réclamation ci-dessus ne sont pas retenus ;

[...]

Considérant que l'étude d'ensoleillement confirme que le projet engendre un impact en termes d'ombrage pour les propriétés situées quai Churchill et rue Léon Frédéricq ; que toutefois, l'apport actuel de luminosité est induit par la "dent creuse" générée par les gabarits inférieurs du bâti existant ; que la perte d'ensoleillement reste ainsi admissible, vu le gabarit du projet qui s'inscrit dans un contexte urbanistique composé d'immeubles à appartements de gabarits élevés ; que l'urbanisation de ces parcelles par la construction d'immeubles hauts était prévisible vu le contexte existant composé majoritairement de ce type de construction ».

Contrairement à ce qu'exposent les parties requérantes, l'acte attaqué tient compte de la perte d'ensoleillement pour ce qui concerne les propriétés situées rue Léon Frédéricq. Le grief manque en fait.

Par les motifs précités de l'acte attaqué, il est répondu à suffisance à la remarque formulée dans la réclamation de la première partie requérante, déposée lors de l'enquête publique, concernant la perte d'ensoleillement dans son propre bien. S'il

peut être raisonnablement admis que l'apport de luminosité puisse être différent pour les propriétés situées quai Churchill et rue Léon Frédéricq, les parties requérantes ne démontrent pas que l'appréciation formulée par l'auteur de l'acte attaqué, commune à ces biens, repose sur une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'est pas dénué de toute raison de tenir compte des conséquences de la suppression de la dent creuse existante parmi les divers éléments de considération retenus pour admettre le projet litigieux, malgré son impact en termes d'ensoleillement sur les propriétés aux alentours.

Les parties requérantes se limitent à des critiques générales et non étayées concernant l'étude d'ensoleillement dont se prévaut l'autorité délivrante, qui ne sont pas, partant, susceptibles de renverser la présomption de légalité de l'acte attaqué. Elles ne démontrent pas, de manière plausible, que les constatations y reprises concernant l'impact du projet pour le bien de la première d'entre elles sont erronées en fait. Par ailleurs, le grief selon lequel l'autorité aurait méconnu une ligne de conduite qu'elle s'était elle-même fixée par sa décision du 16 novembre 2018 concernant l'étude d'ensoleillement n'est pas fondé dès lors que l'étude d'ensoleillement déposée avec la demande de permis litigieuse expose, quant à elle, les situations existantes et projetées aux 1^{er} février, 21 mars, 1^{er} mai, 21 juin, 1^{er} août, 23 septembre, 1^{er} novembre et 21 décembre, chaque fois tant en matinée qu'en après-midi.

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

IV.2.3. Deuxième branche

24. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'intérieur de l'îlot, formé par les axes quai Marcellis, quai Churchill, rue Léon Frédéricq et rue des Fories, présente quelques zones de cours et jardins encore végétalisés, qui se situent au droit d'habitations construites avant les immeubles à appartements ; que la majorité des propriétés composant l'îlot présente un bâti multi-résidentiel sur des parcelles entièrement bâties ou minéralisées, dont les zones arrière ont été destinées au parcage des véhicules ;

Considérant que la demande présente un projet bâti sur la grande majorité des deux parcelles, dont celle du n° 12 encore végétalisée; qu'une zone de cours et jardins est conservée ; que le présent projet diffère des précédents par l'augmentation de cette zone végétalisée en fond de parcelle à +- 125 m² contre 70 m² et 36 m² dans les versions précédentes ; que pour encore améliorer la verdurisation de l'îlot, des toitures vertes extensives sont prévues pour les volumes situés en arrière-zone; que l'option des toitures végétales permet également d'agir comme temporisation des eaux de pluies, de ralentir la reprise de ces eaux dans le réseau d'égout public ;

[...]

Considérant que le projet consiste à construire un immeuble résidentiel d'un gabarit R + 7 + 2 niveaux en retrait ; que le rez-de-chaussée accueille le foyer culturel juif ; qu'il s'étend jusqu'à $\pm 8,00$ m du fond de la parcelle mais prévoit l'aménagement de deux zones de cours et jardins : une latéralement d'une superficie de ± 74 m² et une seconde à l'arrière d'une superficie de ± 126 m² ; que cette seconde zone n'est accessible que pour son entretien ou comme sortie de secours ;

[...]

Vu l'article D.IV.54 du CoDT permettant à l'autorité compétente de subordonner la délivrance d'un permis à la réalisation de charges d'urbanisme dans le respect du principe de proportionnalité ;

[...]

Considérant qu'au niveau des impacts positifs, il est possible de relever la contribution du projet :

- Au besoin croissant de logements supplémentaires sur le territoire communal ;
- Au maintien de la fonction culturelle existante, permettant une mixité programmatique à l'échelle de la parcelle ;
- Au remplacement d'un bâti jugé insalubre pour partie ;

Considérant que les impacts négatifs susceptibles de peser sur la collectivité à relever sont les suivants :

- Une imperméabilisation plus grande de la zone de cours et jardins ;

[...]

Considérant que dans sa note d'analyse, le demandeur précise qu'aujourd'hui, la zone végétalisée en pleine terre est de 165 m² pour une zone non bâtie de 177 m² ;

Considérant que dans le nouveau projet, bien que le parking couvre toute la parcelle, la zone de cours et jardins est d'environ 195 m² ; que le jardin contemplatif est réalisé avec un apport de terre arable sur une hauteur de 70 cm ; que toutes les toitures sont végétalisées, soit environ 265 m² ; que globalement, pour compenser l'imperméabilisation du sol, environ 50 % de la superficie de la parcelle est couverte soit de végétation intensive (jardin contemplatif) soit de végétation extensive (toiture végétale) ;

Considérant que ces espaces verdurisés ne sont pas mis à disposition des occupants afin de répondre aux réclamations des riverains ; que néanmoins, chaque logement possède un espace extérieur de qualité ».

Il ressort de la demande de permis et de l'acte attaqué que, par rapport à la précédente version du projet, la superficie du jardin, planté en pleine terre, est augmentée.

La motivation de l'acte attaqué qui précède permet de comprendre la raison pour laquelle l'autorité considère que la réduction, par rapport à la situation existante, de la zone végétalisée en pleine terre est admissible. Elle estime que cette imperméabilisation du sol sera compensée par le fait qu'au total environ 50 % de la superficie de la parcelle sera végétalisée.

Par ailleurs, en soutenant que l'autorité ne pouvait tenir compte de la compensation par les toitures vertes pour justifier la perte de la zone végétalisée elle-même, les parties requérantes tentent de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité, sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

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

IV.2.4. Troisième branche

A. Recevabilité

25. L'article 29, 1^o, de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, publiée au *Moniteur belge* du 17 mars 2020, dispose comme suit :

« Dans l'ancien Code civil, sont abrogés :
1^o le livre II, comportant les articles 516 à 710*bis*, modifié en dernier lieu par la loi du 8 mai 2019 ».

L'article 37, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, de cette même loi est libellé comme suit :

« La présente loi s'applique à tous les actes juridiques et faits juridiques qui ont eu lieu après son entrée en vigueur ».

Son article 39 dispose comme suit :

« La présente loi entre en vigueur le premier jour du dix-huitième mois qui suit celui de sa publication au *Moniteur belge* ».

Il s'ensuit que les articles 678 et 679 de l'ancien Code civil sont abrogés au 1^{er} septembre 2021, de sorte qu'ils ne s'appliquent pas à l'acte attaqué.

Partant, la branche est irrecevable en tant qu'elle est prise de la méconnaissance de ces dispositions.

B. Fond

26. Le collège communal de Liège a adopté plusieurs directives thématiques relatives aux demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'urbanisme, permis groupé, certificat d'urbanisme n^o 2, *etc.*). Un document intitulé « Les directives d'analyse des demandes de permis d'urbanisme », de décembre 2018, compile ces différents textes. Son chapitre VI, consacré aux saillies, contient notamment les dispositions suivantes :

« 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. Règle pour les saillies liées à la mise en œuvre des parements et éléments techniques de la façade :

[...]

B. Règle pour les saillies “exceptionnelles” avec augmentation de la surface plancher d'un ‘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 suivants :

[...]

- 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 ».

27. En l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« 2. Projet/architecture

[...]

Considérant que les terrasses en façade avant, bien que permettant des vues latérales, s'ouvrent vers le domaine public ; que cette situation est systématiquement rencontrée dès qu'une façade présente des avancées à usage de terrasses extérieures ; que les immeubles voisins présentent des configurations similaires ; que la terrasse du dernier étage est située en contrebas de celle du voisin de gauche, ce qui limite tout risque de perte d'intimité à ce niveau ;

Considérant que la profondeur des balcons par rapport à l'alignement des façades varie de 0,94 m à 120 m ; que le recul latéral par rapport aux limites de la propriétés voisines est porté à 1,20 m contre 0,60 m précédemment ; que le premier balcon se développe à partir d'une hauteur de +/- 3,00 m du trottoir ; que les directives reprises à la directive d'analyse des demandes de permis d'urbanisme visant les saillies sont respectées ;

[...]

Considérant que la directive communale du 12 octobre 2018 relative aux saillies limite les saillies au-dessus du domaine public ; que le projet présente une composition de façade à rue principalement vitrée avec aménagements de balcons sur une majorité de la largeur de la façade ; que les balcons se développent jusqu'à 1,20 m des limites de propriétés latérales ; que la profondeur des balcons par rapport au plan d'alignement des façades varie de 0,94 m à 1,20 m ; que la distance de recul en latéral respecte le minimum requis ».

Il en résulte que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité estime que les terrasses en façade sont admissibles, bien qu'elles permettent des vues latérales.

Par ailleurs, les prescriptions générales contenues dans le point VI.2.1 du chapitre relatif aux saillies des directives précitées doivent être lues en combinaison avec les prescriptions particulières reprises au point VI.2.2. Dès lors que les prescriptions particulières permettent la réalisation de balcons, il ne peut être soutenu que ce type de « saillies » met nécessairement en péril l'alignement de fait ou de droit. À défaut, pour les parties requérantes, d'exposer en quoi la réalisation de balcons est concrètement de nature « à mettre en péril » l'alignement ou est réalisée au détriment des utilisateurs de l'espace public, le grief est dénué de pertinence.

Concernant le grief pris de l'absence d'indication sur les plans de la profondeur des balcons, celle-ci est mesurable sur les plans, dont l'échelle est précisée. Du reste, les demandeurs de permis ont précisé, dans leur courrier du 25 mars 2022 déposé à la suite des réclamations, que les balcons en saillie le sont de 94 centimètres côté n° 11 et de 118 centimètres côté n° 14. Le grief n'est, partant, pas fondé.

Quant au respect des règles particulières et plus particulièrement de la règle des retraits latéraux, par rapport à la précédente version du projet, la distance de recul latéral a été portée de 60 à 120 centimètres et respecte à présent le minimum requis par la directive.

Quant au grief pris de l'absence de réponse à l'avis du fonctionnaire délégué, il manque en fait dès lors que le passage dont se prévalent les parties requérantes n'est pas repris dans l'avis du 11 avril 2022 du fonctionnaire délégué, propre à l'instruction de la demande du permis autorisé par l'acte attaqué.

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

IV.2.5. Quatrième branche

28. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

[...]

4. Intégration – compatibilité

- La capacité de la salle de conférence ;
- Les nuisances liées à la présence d'une cour accessible depuis la salle de conférence ;
- L'agrandissement des activités du foyer culturel juif ;

[...]

Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

4. Intégration – compatibilité

Considérant que le projet inclut l'aménagement d'une salle de conférence pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes ; que les éléments qui composent la demande confirment que l'activité existante dans l'immeuble actuel a des proportions similaires ; qu'en effet, le tableau comparatif entre les superficies utilisées dans le foyer culturel actuel et projeté tend à confirmer que l'ampleur de l'activité reste sensiblement similaire voire inférieure ; que certains locaux précédemment utilisés n'ont pas été retenus dans le nouveau programme (superficie de $\pm 146 \text{ m}^2$) ; que la demande précise que la jauge de 120 personnes est un maximum ; que les activités de type "spectateurs debouts" sont exclues car jamais organisées puisqu'elles ne cadrent pas avec les besoins du foyer culturel ;

Considérant qu'aucun élément en notre possession ne permet de déclarer cette activité source de nuisances excessives ; que l'agenda passé du foyer culturel est joint à la demande et témoigne en moyenne de l'organisation de sept événements annuels pour une affluence variant de ± 40 à ± 90 , voire exceptionnellement en occupation complète de 120 personnes ;

Considérant que la configuration de l'espace extérieur permet un usage plus aisé que celui du jardin actuel ; que seule une utilisation ponctuelle de l'espace latéral est prévue, le jardin du fond restant contemplatif ; qu'aucun élément ne permet de considérer que cet espace ne sera pas utilisé en personne prudente et raisonnable ;

Considérant que l'autorité communale a pour rôle, dans le cadre d'un permis d'urbanisme, d'être le garant du développement territorial sous divers enjeux ; que la demande relève majoritairement d'un besoin social de la collectivité ; qu'il est, de plus, démontré que l'activité existante est maintenue dans les mêmes proportions ; que l'éventuel impact inhérent de cette activité reste dès lors similaire et connu de son contexte environnant ;

[...]

Considérant que la salle de conférence est prévue pour une capacité maximale de 120 personnes ; que le projet s'implante en bordure du centre-ville ; que cette activité existe déjà actuellement à cet endroit ; qu'il est démontré que l'ampleur de l'activité est maintenue telle qu'existante ; qu'au lieu d'être réparties comme aujourd'hui sur plusieurs niveaux, les fonctions sont concentrées au rez-de-chaussée ;

[...]

Considérant que le projet consiste à construire un immeuble résidentiel d'un gabarit R + 7 + 2 niveaux en retrait ; que le rez-de-chaussée accueille le foyer culturel juif ; qu'il s'étend jusqu'à +-8,00 m du fond de la parcelle mais prévoit l'aménagement de deux zones de cours et jardins : une latéralement d'une superficie de +-74 m² et une seconde à l'arrière d'une superficie de +-126 m² ; que cette seconde zone n'est accessible que pour son entretien ou comme sortie de secours ;

[...]

Considérant que l'évolution du projet permet de répondre davantage aux remarques soulevées par le Conseil d'Etat dans sa décision du 29 avril 2021 ; qu'en effet, les activités projetées ont été précisées et permettent de confirmer la similitude d'ampleur de l'activité existante et celle projetée ;

[...]

Considérant qu'entre notre demande d'avis au fonctionnaire délégué et la réception de cet avis, le demandeur a souhaité prendre connaissance des réclamations ; qu'il nous a transmis une note d'analyse des différents points soulevés par les réclamants, datée du 25 mars 2022 ;

Considérant que cette note insiste sur différents points, notamment :

- La réduction des activités du foyer culturel juif existant depuis 63 ans et la réduction des superficies dédiées au foyer dans le présent projet ;
- L'absence de plainte des riverains concernant cette activité, que ce soit en termes de nuisance ou de mobilité ;
- [...]
- La limite d'occupation du foyer culturel juif à maximum 120 personnes, occupation exceptionnelle atteinte une seule fois depuis le début des activités ;

[...]

Considérant que dans sa note d'analyse, le demandeur précise qu'aujourd'hui, la zone végétalisée en pleine terre est de 165 m² pour une zone non bâtie de 177 m² ;

Considérant que dans le nouveau projet, bien que le parking couvre toute la parcelle, la zone de cours et jardins est d'environ 195 m² ; que le jardin contemplatif est réalisé avec un apport de terre arable sur une hauteur de 70 cm ; que toutes les toitures sont végétalisées [...] ;

Considérant que ces espaces verdurisés ne sont pas mis à disposition des occupants afin de répondre aux réclamations des riverains ; que néanmoins, chaque logement possède un espace extérieur de qualité ;

Considérant dès lors que nous pouvons considérer que le projet améliore la situation existante en proposant des installations adaptées aux besoins actuels d'une fonction existante depuis plus de 60 ans dans le quartier ».

L'acte attaqué est en outre assorti de la condition de « limiter l'occupation du foyer culturel à 120 personnes ».

Il ressort du dossier administratif et de la motivation de l'acte attaqué que le projet a été précisé, par rapport à sa précédente version autorisée par le permis du 22 mai 2020, par le plan 01 « situation existante », qui expose la destination des locaux existants, et par un tableau comparatif des superficies des espaces utilisés actuellement par le foyer culturel et des superficies projetées, qui identifie aussi les surfaces existantes mais inexploitées et qui ne sont pas reprises dans le projet. Le relevé de ces superficies et leur comparatif sont corroborés par la comparaison des plans 01 et 03 de la demande de permis. Il ressort de cette comparaison que la superficie des espaces dédiés à l'accueil des usagers et du public reste identique (salle de conférence, bar, scène), voire diminue (salle de réception, salle de réunion), et que la superficie des espaces techniques (cuisine, réserves, sanitaires, vestiaires) diminue également. Il en résulte une diminution de la superficie totale de presque 60 m². Il en ressort également que sont exclus de l'infrastructure projetée les locaux existants mais actuellement non utilisés par le foyer d'une superficie d'environ 145 m². Le fait que l'immeuble accueillant les activités projetées se tiendra sur un terrain accueillant précédemment deux immeubles alors que l'activité actuelle se développe dans un seul immeuble ne change pas ce constat.

Par ailleurs, le document « cadre 6 – Options d'aménagement et parti architectural du projet » de la demande de permis comporte des précisions objectivant la capacité maximale assise de 120 personnes de la salle de conférence projetée. Partant de cette objectivation, la capacité en d'autres configurations est définie de manière subjective sur la base du projet des demandeurs de permis à une capacité moindre compte tenu du fait que les demandeurs excluent les activités avec public debout et que le projet précise pourquoi les autres configurations utilisées (banquets, repas) ne permettent que des capacités limitées (présence de tables notamment). Il y

est aussi exposé des précisions sur le public cible du foyer, sur les activités passées du foyer de 2002 à 2017 (5 à 6 manifestations par an pour une fréquentation moyenne de 60 personnes, moyennant une exception d'une activité rassemblant 120 personnes) et sur l'intention des demandeurs de permis de faire perdurer cette activité sans l'accroître.

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité examine la question des activités futures et estime que les éléments ajoutés au dossier lui permettent de confirmer que l'activité projetée aura des proportions similaires à l'activité actuelle et qu'aucun élément ne lui permet de considérer que l'activité projetée sera source de nuisances excessives, sachant que l'activité actuelle n'a jamais suscité de réclamation de la part des riverains.

Contrairement à ce qu'allèguent les parties requérantes, le dossier de demande n'indique pas que la capacité de la salle de conférence sera augmentée au niveau de la zone de cours et jardins. La demande de permis indique que, « dans sa configuration actuelle, la totalité du jardin de la parcelle n° 12 est en lien direct avec le foyer » et que la superficie de cours et jardins passe de 177 m² (jardin actuel du foyer) à 195 m² (122 m² de jardin en fond de parcelle et 73 m² de cour minérale latérale). L'acte attaqué précise que ce jardin projeté en fond de parcelle ne pourra pas être utilisé par les usagers du centre. Il en résulte que la superficie extérieure accessible évolue de 177 m² (jardin actuel) à 73 m² (cour minérale latérale).

Ces éléments permettent de circonscrire à suffisance les activités culturelles susceptibles d'être organisées sur le site et, partant, à l'autorité décidante de statuer en connaissance de cause des nuisances potentielles de ces activités. Pour le surplus, les parties requérantes émettent des considérations hypothétiques qui ne tiennent pas compte du cadre ainsi fixé par l'acte attaqué sur ce que pourront être les activités organisées dans les lieux concernés.

La motivation précitée de l'acte attaqué répond à suffisance aux réclamations formulées à cet égard.

Quant au grief pris de l'absence de réponse au « premier avis » du fonctionnaire délégué préalable à la décision du 22 mai 2020, selon lequel l'utilisation de la cour « n'est pas clairement définie mais une exploitation de celle-ci pourrait nuire à la quiétude des résidents de l'îlot », l'autorité délivrante ne devait pas y répondre dès lors que les parties requérantes n'établissent pas que le fonctionnaire délégué a réitéré une telle remarque lors de l'instruction administrative propre à l'acte attaqué.

Enfin, les parties requérantes ne démontrent pas que l'activité culturelle se déroulait, préalablement à l'acte attaqué, au n° 13 du quai Marcellis. Ceci ne ressort pas davantage du dossier administratif et est démenti par les première et deuxième parties intervenantes.

La quatrième branche du septième moyen n'est pas fondée.

IV.2.6. Cinquième branche

29. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

4. Intégration – comptabilité

[...]

- L'évacuation des gaz d'échappement en intérieur d'îlot ;

[...]

Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit ;

[...]

4. Intégration – comptabilité

[...]

Considérant que le projet présente au sous-sol un niveau dédié au parcage pour dix-sept véhicules ; que l'extraction de l'air vicié est prévue de manière naturelle via une ouverture au niveau de la dalle située en fond de propriété ; que ces rejets doivent faire l'objet d'une déclaration environnementale et répondre aux normes en vigueur tant en termes acoustiques qu'en termes de filtration des particules ;

Considérant que les points de réclamation ci-dessus ne sont pas retenus ».

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que, contrairement à ce qu'exposent les parties requérantes, l'autorité délivrante n'a pas considéré que le point de leur réclamation portant sur l'évacuation des gaz d'échappement était partiellement fondé. Les parties requérantes ne critiquent pas spécifiquement cette motivation. Le grief n'est pas fondé.

Par ailleurs, par ces motifs de l'acte attaqué, l'autorité délivrante se limite à rappeler, de manière générale, les obligations qui s'imposent aux bénéficiaires de l'acte attaqué en termes de déclaration environnementale pour ce qui concerne l'exploitation du parking souterrain en vertu de la police administrative spéciale de

l'environnement. Les griefs exposés concernant la pertinence de ces obligations échappant à la compétence de l'auteur de l'acte attaqué, ils sont irrecevables.

La cinquième branche du septième moyen est pour partie irrecevable et non fondée pour le surplus.

IV.2.7. Sixième branche

30. Le chapitre III des directives communales de décembre 2018, précitées, intitulé « stationnement des véhicules », dispose comme suit :

« III.1. Généralités

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

- 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 :

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 m² de surface brute)	<= 0,8	0,8 → 1,5	1,5 → 2
Commerces (par tranche de 100 m² de surface commerciale nette)	1 → 4	4 → 7	5 → 10

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’exception

III.4.1. Ecart admissible

[...]

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 de stationnement proposée par le projet peut ainsi être réduite pour autant qu’il soit démontré la manière dont la mutualisation s’organise.

III.5 Définitions

Ces expressions se comprennent de la manière suivante :

- Mutualisation des parkings : principe d’un usage en alternance horaire d’un même emplacement de stationnement pour voiture ».

Le chapitre IV, intitulé « stationnement pour vélos », des directives précitées comprend, en son point « IV.2 Règles », un tableau déterminant les objectifs à atteindre par type d’affectations se présentant comme suit :

Affectation/ Destination	Nombre de vélos	Type de stationnement
Logements collectifs, neufs	Pour les occupants : • 1 emplacement / logement de type « studio, 1 et 2CH ». • 2 emplacements / logement de type « 3CH et plus ».	Couverts, sécurisés et avec contrôle d'accès.
	Pour les visiteurs : 1 emplacement / 5 logements	Sécurisés, idéalement couverts et accessibles à tous

[...]

Autres : bibliothèque, Installation sportive, salle de spectacle, école...	A déterminer en fonction des projets mais objectif de 10 % de part modale vélo minimum	
--	--	--

31. L'acte attaqué est motivé comme suit :

- « Considérant qu'il y a lieu de comparer la situation d'avant travaux dénuée de parking privatif, et composée du foyer culturel (superficie utile de 499 m² au n° 12 et d'un cabinet d'avocats (superficie utile de 637 m²) au n° 12, contre une situation projetée composée du foyer culturel (superficie utile de 293 m²) et 16 logements combinés à 17 emplacements de voitures et 32 emplacements vélos en privatif ;

Considérant que la salle de conférence est prévue pour une capacité maximale de 120 personnes ; que le projet s'implante en bordure du centre-ville ; que cette activité existe déjà actuellement à cet endroit ; qu'il est démontré que l'ampleur de l'activité est maintenue telle qu'existante ; qu'au lieu d'être réparties comme aujourd'hui sur plusieurs niveaux, les fonctions sont concentrées au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit 17 emplacements de parking mais également plusieurs espaces permettant d'accueillir 32 vélos ; que ce nombre peut être facilement atteint dans les zones définies en optant pour des systèmes d'attache en quinconce (vertical ou horizontal) ;

Considérant que notre directive vise un besoin en stationnement voiture de minimum 0,5 emplacement par logement tandis qu'il n'existe aucune précision pour les activités de type culturel ; qu'il est d'usage d'estimer le besoin à 1 véhicule pour 10 personnes assises ; que dès lors, les besoins en stationnement seraient d'environ 20 places ; que le déficit de 3 places paraît admissible à cet endroit ; qu'en effet, ce déficit est compensé par des emplacements pour vélos ; que, de plus, le quartier est bien desservi en transports en commun et se situe à proximité du centre-ville ; que les plots anti-intrusion existants devant les immeubles 12 et 13 ont été supprimés ; qu'ils seront remplacés et limités uniquement au droit de l'entrée parking et de la cour ; que cet aménagement permet de libérer deux emplacements de parking en domaine public ;

Considérant que l'usage du parking pour voitures n'apparaît pas compromis par sa conception classique ; que suivant les guides de bonnes pratiques, ce type d'organisation de stationnement nécessite une largeur entre murs de 15,5 m et une largeur d'emplacement de minimum 2,5 m pour une profondeur de 5 m ; que la situation en sous-sol présente une largeur utile de 15,6 m ; que chaque emplacement a les dimensions requises ; que le parking est donc exploitable tel que proposé ;

Considérant que la mobilité du quartier n'apparaît pas impactée ; que le projet apporte par ailleurs des solutions qui n'existent pas aujourd'hui ;

Considérant que les points de réclamation ci-dessus ne sont pas retenus ;

[...]

Considérant que suivant la directive communale du 12 octobre 2018 relative au stationnement des véhicules, le programme proposé à cet endroit nécessite l'aménagement de 20 emplacements de parcage ; que le projet présente 17 emplacements pour véhicules accessibles depuis la rue via une rampe d'accès de ± 16 m de longueur ; que la situation proche du centre-ville et les nombreuses solutions de mobilité à cet endroit permettent d'admettre le minimum requis en termes d'emplacements par logement ; que le déficit de 3 places est calculé sur le programme maximum du foyer juif soit 120 personnes une fois par an ; que dans la fréquentation courante de 90 personnes, le parking est calibré correctement c'est-à-dire 8 places pour les logements et 9 places pour le foyer culturel ;

[...]

Considérant que la directive communale du 4 mai 2018 relative au stationnement des vélos implique que le projet nécessite l'aménagement de 30 emplacements de vélos couverts, sécurisés et à accès limité dont 18 pour les logements et 9 pour le foyer culturel, voire 12 une fois par an ; que l'offre présente un total de 32 places dont 23 pour les logements et 9 pour le foyer culturel ; que chacune des zones est couverte, sécurisée et à accès limité ; que ce ratio est cohérent pour l'usage courant de l'immeuble ; que néanmoins, il apparaît insuffisant pour les jours d'affluence ; qu'il conviendra d'augmenter la capacité du local vélo dédié au foyer culturel par l'installation de racks doubles pour compenser le stationnement voiture ; que le local devrait pouvoir ainsi accueillir minimum 18 vélos (12 + 50 %) en double hauteur ;

[...]

Considérant que l'évolution du projet permet de répondre davantage aux remarques soulevées par le Conseil d'Etat dans sa décision du 29 avril 2021 ; qu'en effet, les activités projetées ont été précisées et permettent de confirmer la similitude entre l'ampleur de l'activité existante et celle projetée ; que l'impact sur la mobilité reste minime ; qu'en tenant compte du passif de la situation (foyer culturel existant et maintenu + cabinet d'avocats), la situation est même améliorée ; que les réflexions et solutions proposées permettent de combler le besoin en parking des nouvelles entités résidentielles ; que la question sur l'insécurité générée par le foyer culturel ne se pose plus vu que l'activité projetée est similaire à l'actuelle ».

L'acte attaqué est par ailleurs assorti de la condition d'« aménager dans le local [vélos] dédié à cet effet, 18 emplacements pour le foyer culturel, par exemple par la pose d'un rack à double étage ».

Il ressort de la motivation qui précède que l'autorité délivrante considère que la situation projetée est améliorée par rapport à la situation existante dès lors qu'elle passe d'infrastructures à destination d'un cabinet d'avocats et sa clientèle et d'un foyer culturel, sans aucun parking, à une infrastructure accueillant le même foyer culturel et 16 nouveaux logements, prévoyant 17 emplacements de parkings pour voitures et 32 emplacements pour vélos et libérant, en outre, deux places de stationnement pour voitures sur le domaine public, accessibles à tous.

La thèse des parties requérantes selon laquelle l'autorité s'est limitée, pour justifier le « déficit » de 3 stationnements voitures, exclusivement au motif que ce déficit était fondé sur la capacité d'accueil maximale de 120 personnes du foyer qui ne sera atteinte que de manière exceptionnelle est contredite par la motivation de l'acte attaqué qui précise plusieurs raisons, outre le motif en question, pour lesquelles elle estime que l'offre de stationnement peut être admise, s'agissant de la compensation induite par les emplacements pour vélos, de la circonstance que le quartier est bien desservi en transports en commun et qu'il se situe à proximité du centre-ville et de la suppression des plots anti-intrusion existants devant les immeubles n^{os} 12 et 13, ce qui libère deux emplacements de parking en domaine public. Les parties requérantes ne contestent pas spécifiquement, dans leur requête, les autres motifs de l'acte attaqué relatifs à l'offre de stationnement.

L'autorité délivrante ne devait pas répondre à un avis du fonctionnaire délégué émis lors d'une précédente instruction administrative sur un projet différent et les parties requérantes n'identifient pas une critique exposée dans l'avis défavorable du 11 avril 2022 du fonctionnaire délégué, émis lors de la procédure administrative propre à l'acte attaqué, portant sur l'offre de stationnement. Le grief n'est pas fondé.

Pour le surplus, les griefs des parties requérantes visent en réalité à critiquer l'appréciation en opportunité retenue par l'autorité délivrante, sans qu'il soit établi l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation, ou partent de la prémisse que les activités culturelles susceptibles d'être organisées ne sont pas circonscrites par l'acte attaqué, ce qui est erroné en fait, comme exposé sous le point 28.

La sixième branche du septième moyen n'est pas fondée.

IV.2.8. Septième branche

32. Les directives de décembre 2018, précitées, disposent comme suit :

« Chapitre V – Gabarits

V.1. Généralités

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

- garantir un développement du territoire durable, harmonieux et équilibré, visant à défendre un cadre de vie qualitatif et une ville à "échelle humaine" ;
- permettre le renouvellement du bâti et la densification des axes, mais avec des hauteurs et des profondeurs qui restent compatibles avec le contexte urbain ;
- préserver les valeurs d'ensemble et les immeubles d'intérêts patrimoniaux ;

- limiter les reconstructions en hauteur sur les quais et les grands boulevards, pour permettre une rupture avec la vision urbanistique développée principalement dans les années 1960 à 1980.
[...]

V.3. Règles

Le caractère admissible des gabarits se fonde notamment sur les principes suivants :

V.3.1 Hauteur des volumes principaux :

- Principe d'harmonie :

La hauteur de façade à rue de tout volume doit s'harmoniser avec le gabarit moyen caractérisant l'espace-rue. L'immeuble doit s'intégrer dans la séquence bâtie de son environnement. Les différences de hauteur sous corniche sont possibles dans la limite de 3 mètres (correspondant à un niveau moderne), lorsque le contexte le justifie, en particulier la déclivité de la rue.

Le principe d'harmonie prévaut sur les autres principes. Il défend l'objectif d'une ville agréable à vivre, présentant un équilibre entre hauteurs d'immeubles et espaces publics ainsi que des gabarits limités pour ne pas être oppressants ni écrasants.

- Hauteur minimum :

En l'absence de contexte de référence, la hauteur de façade est au minimum de 5 mètres.

- Principe de limitation des hauteurs :

Lorsque le contexte est constitué de gabarit élevé, la hauteur de façade est limitée à 22 mètres (R + 6).

L'immeuble peut être surmonté :

- soit d'une toiture à double pente, qui ne peut comprendre qu'un seul niveau utile ;
- soit d'un seul étage à toiture plate mais implanté en recul significatif (de minimum 2 mètres) du plan de façade.
- Principe de comblement :

Par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le "comblement" de la séquence bâtie. Les conditions suivantes doivent être rencontrées pour justifier l'exception :

- le projet n'engendre pas la démolition d'un ou plusieurs immeubles patrimoniaux (en valeur propre ou participant à une valeur d'ensemble) ;
- le projet s'inscrit entre deux mitoyens élevés ;
- la largeur à combler est inférieure à 20 mètres ;
- le projet comble entièrement cette largeur, ou démontre qu'elle pourra l'être de manière phasée ;
- la profondeur de la parcelle est suffisante pour accueillir le projet ».

33. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Patrimoine

Considérant que les deux bâtisses ne sont ni classées, ni reprises à l'Inventaire Régional ; que ces deux biens ne font pas l'objet de mesures de protection particulière ; que le projet vise à améliorer l'état du bâti existant, actuellement estimé insalubre pour une partie de l'immeuble n° 12 ;

Considérant qu'aucun élément présent dans le dossier ou dans le contenu des réclamations réceptionnés lors de l'enquête publique ne permet d'infirmar ou de confirmer une perte de la valeur des biens immobiliers situés à proximité du projet ;

Considérant qu'en l'absence de protection particulière des immeubles repris aux n° 12 et n° 13 du quai Marcellis, il convient de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant, à savoir de hauts immeubles à appartements ;

Considérant que les points de réclamation ci-dessus ne sont pas retenus ;

[...]

Considérant que la directive communale du 12 octobre 2018 relative aux gabarits vise, au vu des effets négatifs qu'ils peuvent parfois engendrer, à limiter la construction d'immeubles de gabarits élevés le long des quais, excepté s'ils visent à combler une séquence bâtie de gabarits plus élevés ; qu'au vu du contexte et des enjeux collectifs portés par le projet, à cet endroit, le gabarit projeté relève bien du principe d'exception, dit "de comblement", visé dans notre directive ;

Considérant que la hauteur de la façade à rue s'harmonise avec le gabarit moyen caractérisant l'espace-rue ; que l'immeuble s'intègre dans la séquence bâtie de son environnement ; que le recul opéré aux deux derniers niveaux permet de limiter leur perception et d'harmoniser les hauteurs à l'alignement ;

Considérant que le projet permet le comblement de la séquence bâtie tout en respectant les dispositions de la directive communale relative aux gabarits ;

[...]

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué [...] est libellé et motivé comme suit :

“ [...]

Considérant que le projet de l'immeuble d'appartements n'a pas suffisamment évolué ; que l'avis que j'ai émis à la suite des dépôts des différentes versions du projet reste toujours valable concernant l'urbanisation des lieux envisagés ; que le 30/03/2018 j'ai émis un avis motivé comme suit :

‘ Considérant que les actes et travaux visent à perpétuer une urbanisation excessive qui a permis de développer des immeubles très hauts au détriment d'immeubles bas de caractère.

En effet, bien que non repris à l'inventaire du patrimoine wallon, il n'en demeure pas moins que ces anciennes bâtisses forment la richesse du patrimoine liégeois.

Considérant que cette urbanisation n'est pas à encourager.’

[...]”

Considérant que le Fonctionnaire délégué maintient son avis défavorable tel qu'émis dans les versions précédentes du projet ; qu'il considère que le projet n'a pas suffisamment évolué ; que la démolition des immeubles et l'urbanisation proposées ne doivent pas être encouragées ; [...]

Considérant que nous ne nous rallions pas à cette position ; qu'en effet, comme déjà souligné dans les décisions antérieures, le principe du projet apparaît cohérent avec son contexte, et admissible selon notre directive "gabarit" qui permet dans certains cas précis une construction en hauteur, à savoir :

“ Par exception au principe de limitation des hauteurs, un immeuble de gabarit plus élevé peut être envisagé en cas de construction ou reconstruction si le projet s'inscrit dans un contexte de bâtiments élevés et vise le 'comblement' de la séquence bâtie. Les conditions suivantes doivent être rencontrées pour justifier l'exception :

- le projet n'engendre pas la démolition d'un ou plusieurs immeubles patrimoniaux ;
- le projet s'inscrit entre deux mitoyens élevés ;
- la largeur à combler est inférieure à 20 mètres ;
- le projet comble entièrement cette largeur, ou démontre qu'elle pourra l'être de manière phasée ;
- la profondeur de la parcelle est suffisante pour accueillir le projet” ».

Il ressort de la motivation qui précède que l'autorité délivrante examine la qualité des deux immeubles à démolir d'un point de vue patrimonial. Elle vérifie et établit que ceux-ci ne sont ni classés ni inscrits à l'inventaire régional du patrimoine et qu'en outre, ils ne bénéficient d'aucune mesure de protection particulière. Ce faisant, elle explique à suffisance les raisons pour lesquelles elle considère que ces deux immeubles ne sont pas des immeubles patrimoniaux dont la démolition fait, selon sa directive, obstacle au principe du comblement qu'elle applique en l'espèce et les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'avis du fonctionnaire délégué.

La septième branche du septième moyen n'est pas fondée.

IV.2.9. Huitième branche

34. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que les réclamations peuvent être analysées comme suit :

[...]

4 - Intégration – compatibilité :

[...]

Considérant que l'autorité communale a pour rôle, dans le cadre d'un permis d'urbanisme, d'être le garant du développement territorial sous divers enjeux ; que la demande relève majoritairement d'un besoin social de la collectivité ; qu'il est, de plus, démontré que l'activité reste dès lors similaire et connue de son contexte environnant ; qu'il ne paraît pas y avoir de raisons particulières pour que les mesures de sécurité soient renforcées ;

[...]

Considérant que les points de réclamation ci-dessus ne sont pas retenus ;

[...]

Considérant qu'entre notre demande d'avis au fonctionnaire délégué et la réception de cet avis, le demandeur a souhaité prendre connaissance des réclamations ; qu'il nous a transmis une note d'analyse des différents points soulevés par les réclamants, datée du 25 mars 2022 ;

Considérant que cette note insiste sur différents points, notamment :

[...]

- L'étude de la sécurisation des lieux en collaboration avec le bureau exécutif de surveillance communautaire, agréé par le ministère de l'intérieur, et l'intégration de mesures de sécurité modernes et efficaces inexistantes aujourd'hui ».

Il ressort de la motivation qui précède que l'autorité délivrante a examiné les questions relatives à la sécurité et qu'elle a fondé son appréciation sur les éléments concrets du dossier. Elle considère que le dossier établit à suffisance que l'activité projetée restera similaire à l'activité actuelle et ne relève pas d'éléments indiquant la nécessité d'un renfort de la sécurité.

La huitième branche du septième moyen n'est pas fondée.

IV.2.10. Neuvième branche

35. L'acte attaqué est motivé comme suit :

- « Considérant que le projet propose la construction d'un immeuble d'une hauteur totale de 31,05 m dont les deux derniers niveaux sont en retrait franc, ce qui permet de marquer une hauteur de corniche à 24,30 m ; que l'immeuble voisin de gauche (n° 11) présente une hauteur totale de 29,65 m avec une corniche marquée à 26,03 m ; que l'immeuble de droite (n° 14) culmine à 24,60 m au niveau corniche avec un élément technique ponctuellement plus élevé ; que dès lors, les hauteurs de façades prises à front de voirie peuvent être considérées comme similaires à celles des immeubles voisins ; que le recul des deux derniers niveaux, réalisé sur une profondeur de $\pm 2,50$ m, permet de limiter la perception du gabarit de l'immeuble depuis le quai Marcellis ; qu'à plus large échelle, le gabarit perçu se maintient dans les lignes de force du paysage définies par les hauteurs des immeubles composant le quai ».

Ce faisant, l'autorité délivrante expose à suffisance la raison pour laquelle elle autorise un projet qui présente une hauteur sensiblement plus importante que celle des immeubles voisins.

Par ailleurs, le grief selon lequel l'autorité n'a pas correctement appliqué le principe du comblement, tel que prévu par le chapitre « V – Gabarit » de sa directive

de décembre 2018, au motif qu'une valeur patrimoniale au sens de cette directive est attachée aux deux immeubles à démolir, n'est pas fondé pour les raisons exposées sous le point 33.

La neuvième branche du septième moyen n'est pas fondée.

IV.2.11. Dixième branche

36. L'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant par ailleurs, qu'actuellement, un des enjeux du développement urbain est la reconstruction de la ville sur la ville et le développement de 15.000 logements sur notre territoire pour 2035 ; que le présent projet est situé dans le cœur métropolitain, non loin de la gare, avec une bonne accessibilité en transports en commun et à l'ensemble des services urbains; qu'ainsi, la densification des fonctions et le programme de logements de qualité proposé par le projet participent à répondre aux enjeux territoriaux et aux besoins de la collectivité ».

Il ressort de cette motivation que l'autorité délivrante considère que le programme de logements proposé peut être autorisé en raison du besoin en logements de la collectivité, de la localisation du projet à l'endroit considéré et de sa bonne accessibilité, un tel projet répondant aux enjeux territoriaux. Un tel motif ne pourrait donc pas être retenu pour autoriser « n'importe quel projet à n'importe quel endroit » et n'est par conséquent pas stéréotypé. Pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation de l'opportunité d'un tel projet à l'endroit considéré à celle de l'autorité, sous réserve de l'erreur manifeste, non démontrée en l'espèce.

La dixième branche du septième moyen n'est pas fondée.

37. Il s'ensuit que le septième moyen n'est fondé en aucune de ces branches.

38. Il convient de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à l'auditeur désigné par l'auditeur général adjoint pour qu'il en poursuive l'instruction.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 avril 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Lionel Renders,
Laurence Vancrayebeck,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux