CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 85.029 du 2 février 2000

A.73.724/XIII-266
A.78.524/XIII-615

En cause : 1. **MONSEU** Pierre,
avenue de l'Europe 11
4500 Huy,

2. **COURTEJOIE** Fabienne,
avenue de l'Europe 11
4500 Huy,

3. **TOOTH** Pascal,
avenue de l'Europe 15
4500 Huy,

4. **BRASSEUR** Kathy,
avenue de l'Europe 15
4500 Huy,

contre :

1. **la Ville de Huy**,
2. **la Députation permanente du Conseil provincial de Liège**.

Partie appelée en intervention :

la Région wallonne, représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme PROJIMA,
ayant élu domicile chez
Mes Yves RANSCELOT et
Etienne GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 mars 1997 par Pierre MONSEU, Fabienne COURTEJOIE, Pascal TOOTH et Kathy BRASSEUR qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy en date du 17 juin 1996, autorisant la S.A. PROJIMA à construire un immeuble à appartements sur un bien sis avenue de l'Europe et cadastré section B, n° 729w2 pie (A.73.724/XIII-266);

Vu la requête introduite le 9 juillet 1997 par laquelle la ville de Huy, partie adverse, demande que la Région wallonne, représentée par son Gouvernement, soit appelée en intervention;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 1997 accueillant cette requête;

Vu le mémoire en intervention de la Région wallonne, représentée par son Gouvernement;

Vu la requête introduite le 16 décembre 1997 par laquelle la société anonyme PROJIMA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 décembre 1997 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la requête introduite le 25 juin 1998 par Pascal TOOTH et Kathy BRASSEUR qui demandent l'annulation de l'arrêté de la députation permanente du conseil

provincial de Liège du 4 février 1998 accueillant le recours introduit par la S.A. PROJIMA, infirmant la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy du 27 octobre 1997 et accordant à la S.A. PROJIMA le permis de bâtir un immeuble à appartements sur un bien sis avenue de l'Europe à Huy et cadastré section B, nº 729w2 pie (A.78.524/XIII-615);

Vu l'arrêt nº 73.821 du 20 mai 1998 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. PROJIMA dans la procédure en référé et suspendant l'exécution de l'acte précité;

Vu l'arrêt nº 75.491 du 30 juillet 1998 rejetant la demande introduite le 2 juin 1998 par la S.A. PROJIMA de levée de la suspension ordonnée par l'arrêt nº 73.821 du 20 mai 1998;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 août 1998 par la partie adverse;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 7 août 1998 par la S.A. PROJIMA, partie ayant intérêt à la solution de l'affaire;

Vu la requête introduite le 14 août 1998 par laquelle la société anonyme PROJIMA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 août 1998 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 février 1999 joignant les causes;

Vu l'ordonnance du 2 février 1999 ordonnant le dépôt au greffe des dossiers et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 22 septembre 1999, notifiée aux parties, fixant initialement l'affaire à l'audience du 28 octobre 1999, ensuite remise à l'audience du 9 décembre 1999;

Entendu, en son rapport, M^me^ GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. TORDEUR, avocat, comparaissant pour les requérants, Me D. PAIN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M. G. CORMEAU, attaché, comparaissant pour la seconde partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie appelée en intervention, et Me Y. RANSCELOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen des causes sont les suivants :

1. Permis de lotir.

Le 27 janvier 1968, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy délivre à la S.A. GENERAL COTTAGE un permis de lotir pour un terrain situé à Huy, rues du Long Thier et du Haut Mas, cadastré section B, nos 729 partie, 733 b/2 partie, 752 b/2 partie et 735 e. Le permis impose de respecter les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué; cet avis énonce, notamment, ce qui suit :

" (...)

Le permis de lotir concerne uniquement les lots 2 à 12, soit 11 lots. Ces lots ne pourront être subdivisés.

Les immeubles à plusieurs niveaux A, A1 et A2, avec le terrain affecté à leur aménagement, sont à sortir du lotissement; ils seront soumis à la demande en permis de bâtir ordinaire.

Les lots 2 à 9 seront destinés à la construction de maisons isolées unifamiliales dont l'implantation maximum sera limitée à vingt pour cent de la superficie totale du lot, sauf lorsque la zone figurée sur les documents graphiques est plus réduite.

Les lots 10 à 12 sont destinés à recevoir un groupe de trois habitations qui comporteront obligatoirement un étage sur rez-de-chaussée, tout étage supplémentaire étant interdit.

(...)".

Selon les indications du plan joint au permis de lotir, le terrain qui fait l'objet du litige est un terrain A1 soustrait au périmètre du lotissement.

Ce permis de lotir est modifié à de nombreuses reprises, par décisions du collège des bourgmestre et échevins des 11 mars 1969, 12 mai 1970, 28 octobre 1971, 29 mars 1976, 1er octobre 1984, 28 novembre 1988, 13 avril 1989 et 1er juillet 1994. La plupart de ces modifications ne présentent aucun rapport avec le terrain litigieux. Celui-ci n'est directement ou indirectement visé que par

les décisions des 12 mai 1970, 29 mars 1976 et 1er octobre 1984.

Selon la décision du 12 mai 1970, les terrains identifiés par le permis initial comme les terrains A1 et A2 deviennent les terrains B1 et B2, ce dernier étant le terrain qui fait l'objet du litige. Ils demeurent exclus du lotissement "car ils doivent être soumis à une demande de permis de bâtir ordinaire"; sur le plan figure, pour le terrain B2, un immeuble de trois niveaux sur rez; le tracé des voiries diffère par ailleurs de celui figurant dans les permis précédents.

La décision du 29 mars 1976 autorise un nouveau "plan de parcellement"; les numéros des lots sont modifiés; sur le plan, la parcelle litigieuse apparaît comme le lot nº 10; ni l'avis du fonctionnaire délégué, ni la décision du collège des bourgmestre et échevins ne font état de l'exclusion de cette parcelle du lotissement; ils ne mentionnent pas non plus qu'elle y serait désormais incluse.

A l'occasion d'une demande de modification que ce document ne permet pas d'identifier avec précision, l'administration régionale de l'urbanisme écrit à la ville de Huy, le 12 mai 1981, une lettre contenant le passage suivant :

> " (...) lors de la délivrance du permis de lotir du 27 janvier 1968, les immeubles à plusieurs niveaux A, A1 et A2 avec le terrain affecté à leur aménagement ont été sortis du lotissement.
>
> Considérant qu'actuellement la demande introduite a pour objet de diviser ces terrains en lots destinés à la construction d'habitations isolées, il y a lieu de constituer un dossier de demande en permis de lotir de nouveaux lots prévus et d'établir un cahier des prescriptions urbanistiques propres à ce nouveau lotissement (...)".

Le plan relatif aux modifications accordées le 1er octobre 1984 comporte les mentions suivantes :

" Modification du permis 10-160-3/22.

Il s'agit de la partie entourée d'un hachuré rouge comprenant les lots nos 11 partie et 12 partie. Cette zone est délimitée par les propriétés (...) et était formée par les lots nos 10.11.12 au plan de lotissement du 27/1/1968.

Demande de lotissement.

Il s'agit de la partie entourée d'un hachuré vert comprenant les lots nos 11 et 12 partie et 9. Cette zone était formée par le lot A2 au plan du 11/12/1967".

La parcelle litigieuse n'est apparemment pas affectée par les modifications autorisées le 1er octobre 1984; les prescriptions littérales jointes ne visent en effet que des habitations unifamiliales isolées alors que le plan mentionne toujours, pour la parcelle en cause, "rez + 2 + toit".

2. Permis de bâtir.

Par une décision du 9 octobre 1975, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy autorise la S.P.R.L. SODIREF à construire deux immeubles à appartements sur le terrain cadastré section B, nos 729 pie, 733b2 pie, 752b2 pie et 735c, identifié comme A1, B2 et lot 10 dans les versions successives du permis de lotir. Il s'agit de bâtiments comprenant trois niveaux sous corniche et un niveau aménagé dans la toiture. Le permis précise que l'objet de la demande ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé et la demande a donné lieu à un avis favorable du fonctionnaire délégué.

Un seul des bâtiments ainsi autorisés a été construit. Il est désigné sous le nom de "Résidence du Haut Mas".

Par une décision du 17 mars 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy autorise la

S.A. SODIREF à construire un immeuble à appartements sur le terrain sis à Huy, avenue de l'Europe, cadastré section B, nº 429w2 pie (lire : 729) faisant partie du terrain identifié comme A1, B2 et lot 10 dans les versions successives du permis de lotir. Le permis, qui n'a pas été soumis à l'avis du fonctionnaire délégué, mentionne "que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 27.01.1968; que ce permis de lotir n'est pas périmé". Ce permis n'a pas été mis en oeuvre.

Le 17 avril 1996, la S.A. PROJIMA introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Huy une demande de permis de bâtir en vue de la construction d'un immeuble comportant sept appartements et cinq niveaux sous corniche sur le terrain sis à Huy, avenue de l'Europe, cadastré section B, nº 729w2 pie. Le permis est octroyé par décision du collège des bourgmestre et échevins du 17 juin 1996. Il s'agit de l'acte attaqué par le premier recours. La demande n'a pas été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué et, comme celle du 17 mars 1992, la décision mentionne que le terrain est inclus dans le périmètre du lotissement autorisé le 27 janvier 1968.

Le 1er avril 1997, le titulaire du permis a fait savoir au collège des bourgmestre et échevins que les travaux seraient entrepris dans les huit jours.

Les 26 et 27 juin 1997, le fonctionnaire délégué, alerté par deux des requérants, donne l'ordre d'interrompre les travaux au motif que l'implantation du bâtiment n'est pas conforme au plan joint à la demande de permis. Sur requête des riverains, le président du tribunal de première instance de Huy siégeant en référé a, par une ordonnance du 31 juillet 1997, également ordonné l'arrêt des travaux. Cette ordonnance a toutefois été réformée par un arrêt de la cour d'appel de Liège du 9 octobre 1997 qui

a constaté le défaut d'urgence, la société bénéficiaire du permis ne s'étant pas pourvue contre la décision du fonctionnaire délégué.

Répondant à une lettre des conseils de la S.A. PROJIMA, le fonctionnaire délégué écrit à ceux-ci, le 17 juillet 1997, ce qui suit :

" (...)

Après une analyse particulièrement ardue du contexte juridique de référence, il apparaît bien que la parcelle concernée ne se situe pas dans un lotissement autorisé.

(...)

Dans l'état actuel, il est totalement prématuré de prendre une quelconque décision à propos de ce dossier quant à son aboutissement. Je ne peux que regretter la légèreté avec laquelle le dossier a été constitué et le chantier organisé. Il ne m'appartient cependant pas d'en établir les responsabilités.

(...)".

Le 8 août 1997, la S.A PROJIMA introduit une nouvelle demande de permis de bâtir pour le même bien. Sous réserve d'une modification de l'implantation correspondant à la situation de fait qui avait donné lieu à l'arrêt des travaux, le projet est identique à celui qui a été autorisé le 17 juin 1996. La demande, contrairement à la précédente, ne mentionne plus que le bien est compris dans un lotissement dûment autorisé.

Le projet est soumis à une enquête publique qui donne lieu à plusieurs réclamations et observations. Celles-ci sont examinées et réfutées par le collège des bourgmestre et échevins qui décide, le 5 septembre 1997, d'émettre un avis favorable, moyennant deux conditions relatives à l'entrée du garage et à un écran visuel végétal.

Le 17 octobre 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, longuement motivé, dont les considérations finales sont les suivantes :

" Attendu que l'analyse du projet doit s'apprécier eu égard au contexte bâti actuel.

Considérant que la référence à un permis délivré en 1975, soit il y a plus de vingt ans, est inopportune :

· les dimensions des parcelles ont été modifiées;

· depuis cette époque, le quartier a évolué et a acquis une vocation résidentielle caractérisée par des logements individuels implantés sur de vastes parcelles.

Considérant qu'en vertu de l'article 184 du CWATUP, il importe que les actes et travaux soient compatibles avec le bon aménagement des lieux; qu'en l'espèce, ce n'est manifestement pas le cas pour les raisons invoquées ci-avant.

Le projet est susceptible de nuire au bon aménagement local et de générer des préjudices importants aux propriétés voisines.

En l'occurrence, je conclus au refus du permis de bâtir".

Eu égard à cet avis défavorable, le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis sollicité par décision du 27 octobre 1997.

Sur recours de la S.A. PROJIMA, la députation permanente du conseil provincial de Liège a, par arrêté du 4 février 1998, accordé le permis de bâtir sollicité. Cet arrêté constitue l'acte attaqué par le second recours. Il est motivé comme suit :

" - la parcelle en cause est située en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par l'arrêté royal du 20 novembre 1981;

- la présence de deux immeubles à appartements à l'endroit considéré est connue depuis l'approbation du permis de lotir en 1968;

- l'immeuble contesté faisait d'ailleurs partie d'un permis de bâtir délivré en 1975, mais dont un seul bâtiment a été construit;

- il a encore fait l'objet de permis délivrés en 1992 et 1996, mais sur base de procédures erronées, que le fonctionnaire délégué n'a pas suspendues;

- l'avis défavorable du fonctionnaire délégué doit être considéré comme irrégulier dès lors qu'il modifie sa conception antérieure sans explication de son soudain revirement (Conseil d'Etat, 29 avril 1977);

- le bâtiment envisagé présente pourtant une hauteur de 11 m sous corniche par rapport au rez ainsi que 3 niveaux sur rez comme l'immeuble voisin qu'il ne dépasse que par sa toiture pyramidale;

- les espaces latéraux par rapport aux parcelles voisines ne sont plus à prendre en considération puisque le lot considéré a été retiré du lotissement;

- le tracé des ombres figurant au dossier démontre que l'ombre estivale portée sur la propriété voisine se répercute faiblement sur le jardin de ladite propriété;

- la terrasse périphérique ne favorisera pas plus les vues plongeantes et panoramiques que celles que tous les occupants ont actuellement, et auront depuis les étages de la nouvelle construction;

- les plans démontrent que l'accès s'effectue à plus de 2 m de profondeur par rapport au terrain naturel, ce qui supprime toute vision directe vers la parcelle voisine;

- la voirie d'accès présente une largeur supérieure face à l'entrée des deux immeubles et le service régional d'incendie n'a d'ailleurs émis aucune remarque à ce sujet;

- l'espace latéral de 4,49 m au lieu de 5 m ne peut être contesté puisque c'est la voirie qui a été mal implantée et ce ne sont pas 50 cm qui modifieront sensiblement l'aspect général des lieux;

- la construction d'un second immeuble n'engendrera pas d'autres préjudices aux propriétés voisines que ceux déjà bien connus par les voisins dûment informés par la ville";

3. Quant au recours dirigé contre le permis de bâtir du 4 février 1998.

Considérant que la partie intervenante déduit des griefs formulés par les requérants à l'encontre du permis attaqué qu'ils n'ont pas un intérêt légitime à en demander l'annulation;

Considérant que les requérants habitent une maison construite sur la parcelle contiguë à celle pour laquelle le permis attaqué a été octroyé; que cette qualité de voisins immédiats suffit à justifier leur intérêt à l'annulation de ce permis; que les arguments invoqués par la partie intervenante concernent le fond de l'affaire et non la légitimité de l'intérêt à agir des requérants; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et violation du principe de bon aménagement des lieux"; qu'ils exposent que la décision attaquée est prise au terme de treize observations dont on ne peut clairement déduire les motifs tirés du bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que cette décision n'établit pas "au regard des avis recueillis ainsi que des réclamations formulées au cours de l'enquête publique en quoi les travaux sollicités peuvent être admis et considérés comme compatibles avec le bon aménagement des lieux";

Considérant que la décision attaquée ne mentionne pas formellement que le projet est conforme au bon aménagement des lieux; qu'il résulte cependant des motifs de l'acte que son auteur a pris en considération le bon aménagement des lieux et s'est forgé une opinion à ce propos; que la partie adverse n'avait pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations formulées et tous les avis recueillis; que la lecture de l'acte attaqué permet de savoir pourquoi ces réclamations et avis n'ont pas été retenus; que, sous cet aspect, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants font également valoir que "certaines des observations émises par la décision entreprise sont soit ambiguës, soit erronées, soit contradictoires" et qu'ils procèdent à la critique systématique de ces "observations";

Considérant que, selon l'acte attaqué, "la présence de deux immeubles à appartements à l'endroit considéré est connue depuis l'approbation du permis de lotir en 1968"; que les requérants soutiennent qu'en invoquant ce motif, la partie adverse méconnaît l'évolution du lotissement depuis son origine; qu'ils soulignent que, selon le plan originaire, un immeuble à appartements figurait bien sur le plan litigieux mais que son gabarit était inférieur à celui de l'immeuble actuellement autorisé, qu'un des deux immeubles a effectivement été construit, mais que le second n'a jamais été réalisé et qu'ils ont reçu l'assurance qu'il ne le serait pas; qu'ils mettent également l'accent sur le nombre de modifications apportées au permis de lotir depuis 1968 et sur le fait que, mise à part une construction érigée en 1975, seules des habitations unifamiliales ont été construites;

Considérant qu'il n'est pas inexact en soi de constater que, nonobstant les très nombreuses modifications qui y ont été apportées, le plan de lotissement a toujours comporté, sur le terrain litigieux - que celui-ci soit ou non inclus dans le lotissement - deux immeubles à appartements; que les requérants ne prétendent pas que c'est l'administration qui leur aurait indiqué que le second immeuble ne serait jamais construit; que la circonstance qu'ils ont pu être induits en erreur par des tiers n'ôte rien au caractère constructible de la parcelle; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que le deuxième motif retenu par l'acte attaqué est que "l'immeuble contesté faisait d'ailleurs partie d'un permis de bâtir délivré en 1975,

mais dont un seul bâtiment a été construit"; que les requérants s'en réfèrent à ce qu'ils ont exposé à propos du motif précédent et ajoutent que l'immeuble autorisé en 1975 était fondamentalement différent de celui qui est actuellement contesté;

Considérant que le motif critiqué est une constatation matérielle que n'est pas inexacte; qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard aux interprétations qui en sont données dans les écrits de procédure; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que l'acte attaqué énonce ensuite que le projet litigieux "a encore fait l'objet de permis délivrés en 1992 et 1996, mais sur base de procédures erronées, que le fonctionnaire délégué n'a pas suspendues"; que les requérants soutiennent que "la partie adverse ne pouvait, sans autre motif, prétendre que les permis de bâtir délivrés en 1992 et 1996 auraient été délivrés sur base de procédures erronées" et insistent sur la différence, qu'ils reprochent à la partie adverse de n'avoir pas perçue, entre l'avis préalable du fonctionnaire délégué donné dans le cadre de l'article 42 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et la tutelle de suspension prévue par l'article 43 du même Code et soulignent que l'avis peut être négatif pour des raisons déduites du bon aménagement des lieux, tandis que la suspension ne peut être décidée que dans les cas limitativement énumérés par la loi;

Considérant qu'il n'est pas inexact de constater que les permis délivrés en 1992 et en 1996 n'ont pas été suspendus par le fonctionnaire délégué; que, comme pour le motif précédent, il n'y a pas lieu d'avoir égard aux interprétations qui en sont données a posteriori dans les écrits de procédure; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que, selon l'acte attaqué, "l'avis défavorable du fonctionnaire délégué doit être considéré comme irrégulier dès lors qu'il modifie sa conception antérieure sans explication de son soudain revirement (Conseil d'Etat, 29 avril 1977)";

Considérant que le recours à la députation permanente contre un refus de permis de bâtir est un recours en réformation; que, dans le cadre de ce recours, il n'incombe pas à la députation permanente de se prononcer sur la régularité de la procédure antérieure; que, dès lors, à supposer même qu'en l'espèce la députation permanente ait considéré à tort que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué constituait un revirement d'attitude non motivé, il ne pourrait s'agir d'un motif déterminant de l'acte attaqué; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que l'acte attaqué énonce que "le bâtiment envisagé présente pourtant une hauteur de 11 m sous corniche par rapport au rez ainsi que 3 niveaux sur rez comme l'immeuble voisin qu'il ne dépasse que par sa toiture pyramidale"; que les requérants exposent que les cotes de niveau invoquées sur les plans ne correspondent pas à la réalité et que, comme l'a relevé le fonctionnaire délégué, le bâtiment projeté présente une hauteur totale de 18 mètres et non de 13,60 mètres hors toit; qu'ils ajoutent que l'immeuble projeté n'est pas, comme celui autorisé en 1975, un immeuble "rez + deux + toit" mais qu'il comporte un, voire deux niveaux supplémentaires;

Considérant que, selon le rapport daté du 26 janvier 1998 d'un architecte du service provincial qui s'est rendu sur place, le bâtiment projeté comporte "un sous-sol de garages, un rez-de-chaussée, 2 étages et un étage dans le toit (en retrait), soit en tout 7 appartements en quatre niveaux", "le garage souterrain de l'immeuble dépasse en certains endroits le niveau naturel du sol, et ce, en raison du fait qu'il est la prolongation

obligatoire du garage existant dans l'immeuble nº 1" et "l'acte de base rend l'ensemble des sous-sols des deux immeubles solidaires et il est absolument exclu de les établir à deux niveaux différents. C'est donc uniquement en raison de la forte déclivité du niveau naturel des terres qu'une partie des garages à construire n'est pas entièrement en sous-sol"; que, toujours selon le rapport, il est faux de prétendre que l'immeuble a une hauteur de plus de 15 mètres sous corniche, tout comme il est faux d'affirmer qu'il dépasse d'un niveau la hauteur du "Haut Mas", puisque les étages des deux bâtiments ont la même hauteur et que chacun des bâtiments comporte "exclusivement un niveau de garages (partiellement en sous-sol), un rez-de-chaussée, deux étages plus un étage dans le toit";

Considérant que la controverse paraît trouver son origine principale dans la déclivité du terrain et dans la fixation du niveau zéro; que dès l'instant où ce niveau, pour la fixation duquel il n'existe pas de critère impératif, n'est pas établi au même endroit par rapport au niveau naturel du sol, il s'ensuit nécessairement une différence dans le calcul de la hauteur des bâtiments; que les mesures retenues par l'acte attaqué sont celles qui figurent sur les plans; que la comparaison entre l'immeuble existant et l'immeuble projeté fait apparaître que - mise à part une différence d'une quinzaine de centimètres pour l'ensemble des niveaux, insuffisante pour vicier l'appréciation de la députation permanente - c'est par sa toiture pyramidale que l'immeuble litigieux dépasse l'immeuble voisin; que l'inexactitude dénoncée n'est pas vérifiée et que la critique n'est pas fondée;

Considérant que l'acte attaqué retient que "les espaces latéraux par rapport aux parcelles voisines ne sont plus à prendre en considération puisque le lot considéré a été retiré du lotissement"; que, dans la requête, les requérants soutiennent en substance, en analysant les différentes modifications du permis de

lotir, que la parcelle litigieuse est incluse dans le permis de lotir et que, selon les prescriptions de ce permis, une zone latérale de recul d'au moins cinq mètres devait être respectée par rapport aux fonds voisins, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'ils soulignent que l'immeuble autorisé est enclavé dans un lotissement et que, même s'il fallait admettre qu'il n'en fait pas partie, ce ne serait pas un motif suffisant pour ne pas prendre en considération les espaces latéraux, surtout dans le cas d'une construction aussi importante; qu'ils admettent, dans leur mémoire en réplique, que la parcelle ne fait pas partie du lotissement, mais soutiennent que la réduction des reculs procède d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'erreur manifeste d'appréciation est invoquée pour la première fois dans le mémoire en réplique alors qu'elle eût pu l'être dès la requête introductive d'instance; que cette critique n'est pas recevable; que, pour le surplus, la critique n'est pas fondée, dès lors que les requérants admettent eux-mêmes que la parcelle n'est pas comprise dans le lotissement;

Considérant que, selon l'acte attaqué, "le tracé des ombres figurant au dossier démontre que l'ombre estivale portée sur la propriété voisine se répercute faiblement sur le jardin de ladite propriété"; que les requérants reprochent à la partie adverse de n'avoir pris en considération que la période estivale; qu'ils expliquent, en décrivant minutieusement la situation respective des immeubles, que leur propriété, y compris l'intérieur de la maison, sera plongée dans l'ombre pendant une période de six à neuf mois par an;

Considérant que le dossier comporte une étude des ombres portées tant en période estivale qu'en période hivernale; que la critique qu'énonce le moyen ne porte pas

sur cette étude, mais sur la conclusion incomplète qu'en tire l'acte attaqué; que la circonstance que l'acte attaqué ne mentionne pas l'ampleur des ombres portées en période hivernale ne signifie pas que la partie adverse aurait été induite en erreur ou ne se serait pas prononcée en connaissance de cause, puisque c'est sur la base d'un document reprenant les ombres portées tant en période hivernale qu'en période estivale qu'elle s'est prononcée; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que l'acte attaqué énonce que "la terrasse périphérique ne favorisera pas plus les vues plongeantes et panoramiques que celles que tous les occupants ont actuellement, et auront depuis les étages de la nouvelle construction"; que les requérants dénoncent l'ambiguïté de ce motif, estimant qu'il n'est pas possible de déterminer de quels occupants il s'agit; qu'ils insistent sur la présence de vastes terrasses offrant une vue plongeante sur leur propriété;

Considérant que, même si le motif critiqué n'est pas particulièrement clair, il ne paraît pas douteux que les occupants visés sont, d'une part, les habitants de l'immeuble existant, dit le "Haut Mas" et, d'autre part, ceux de l'immeuble à construire; que, certes, le bâtiment du "Haut Mas" est plus éloigné de la propriété des requérants que celui qui est projeté; que la parcelle destinée à recevoir l'immeuble litigieux est une parcelle constructible, de sorte que toute construction est susceptible d'avoir des vues sur la propriété des requérants, vues qui, excepté la distance, ne seront pas fondamentalement différentes de celles qu'ont déjà les habitants du "Haut Mas"; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que l'acte attaqué poursuit en constatant que "les plans démontrent que l'accès s'effectue à plus de 2 m de profondeur par rapport au terrain naturel, ce qui supprime toute vision directe sur la parcelle

voisine"; que les requérants soutiennent que la partie adverse se serait laissée abuser par les plans joints à la demande et qu'en réalité l'entrée s'effectuerait à 70 centimètres en dessous du niveau du sol et qu'en raison de la déclivité du sol, les personnes accédant à l'immeuble projeté surplomberont la propriété des requérants; qu'ils joignent à leur dernier mémoire un relevé topographique dont ils déduisent "que l'on est loin d'une tranchée de 2 m de profondeur par laquelle se ferait l'accès à l'immeuble";

Considérant qu'il résulte des plans versés au dossier que le haut du mur de séparation entre les terrains se situe à 2,40 mètres au-dessus du niveau de la route; qu'en outre, la photo déposée par les requérants à l'audience indique la présence d'une haie entre les propriétés; que ces éléments sont de nature à empêcher que les personnes qui entrent dans l'immeuble ou qui en sortent aient une vue directe sur la propriété des troisième et quatrième requérants; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que l'acte attaqué retient que "la voirie d'accès présente une largeur supérieure face à l'entrée des deux immeubles et le service régional d'incendie n'a d'ailleurs émis aucune remarque à ce sujet"; que les requérants soutiennent que cette constatation est insuffisante parce qu'elle résulte de la situation de fait;

Considérant que l'on n'aperçoit pas en quoi un motif fondé sur une constatation de fait, dont l'inexactitude n'est pas alléguée, pourrait être lui-même inexact, ambigu ou contradictoire; que la critique est irrecevable;

Considérant que, selon l'acte attaqué, "l'espace latéral de 4,49 m au lieu de 5 m ne peut être contesté puisque c'est la voirie qui a été mal implantée et que ce

ne sont pas 50 cm qui modifieront sensiblement l'aspect général des lieux"; que les requérants s'interrogent sur les raisons qui permettent à la partie adverse d'affirmer que la voirie a été mal implantée et soulignent qu'il s'agit d'une situation qui existait au moment de l'acte attaqué, que les espaces latéraux entre les immeubles construits au cours des années antérieures sont de 6 mètres et que la construction de l'immeuble litigieux ne laisse aucun espace latéral entre celui-ci et la propriété des requérants;

Considérant que cette critique se confond avec celle relative au sixième motif de l'acte attaqué; qu'il a été constaté que cette dernière n'était pas fondée puisque les requérants ont admis que la parcelle ne faisait pas partie du lotissement; que, par identité de motifs, la nouvelle critique des requérants relative à l'espace latéral ne peut être retenue;

Considérant que l'acte attaqué constate enfin que "la construction d'un second immeuble n'engendrera pas d'autres préjudices aux propriétés voisines que ceux déjà bien connus par les voisins dûment informés par la ville"; que les requérants estiment que ce motif est ambigu; qu'ils soutiennent que c'est en méconnaissance totale du dossier que la partie adverse allègue que la construction litigieuse ne gênera pas plus les voisins que celles qui existent déjà; qu'ils rappellent que les maisons unifamiliales ont été construites après l'immeuble le "Haut Mas" et ont été implantées en fonction des vues et des ombres portées résultant de cet immeuble alors que le projet critiqué ne tient pas compte de cette situation existante; qu'ils critiquent également les conditions imposées par l'acte attaqué, les estimant insuffisantes pour pallier les inconvénients résultant de la construction du bâtiment;

Considérant que le motif critiqué est à rapprocher de celui constatant que la construction d'un immeuble à appartements à l'endroit considéré était prévisible depuis 1968; qu'il n'équivaut pas à nier l'existence de tout inconvénient résultant de la construction projetée mais se borne à en constater la prévisibilité; que cette constatation n'est pas inexacte; que la critique n'est pas fondée;

Considérant qu'aucune des critiques formulées à l'encontre des motifs de l'acte attaqué ne pouvant être retenue, le moyen n'est pas fondé;

4. Quant au recours dirigé contre le permis de bâtir du 17 juin 1996.

Considérant que ce permis n'est pas périmé et que son bénéficiaire n'y a pas formellement renoncé; qu'une nouvelle demande de permis de bâtir a cependant été introduite dans l'intention manifeste de régulariser tant la procédure qui a conduit à la délivrance du permis du 17 juin 1996 que l'infraction qui avait provoqué l'arrêt des travaux par le fonctionnaire délégué; que cette nouvelle demande a donné lieu au permis de bâtir octroyé par la députation permanente le 4 février 1998; que le recours dirigé contre ce permis est rejeté; que le premier permis est incompatible avec le second et ne pourrait être mis en oeuvre que moyennant une modification du second, modification dont les requérants pourraient demander l'annulation si elle était accordée; que les requérants ne justifient plus d'un intérêt suffisant à l'annulation d'un permis de bâtir dont la mise en oeuvre est aussi aléatoire; que la perte d'intérêt résultant d'une initiative de la partie intervenante et d'un nouvel acte de l'autorité, il y a lieu de mettre les dépens de ce recours à charge des parties adverse et intervenante,

D E C I D E :

Article 1er.

Les requêtes sont rejetées.

Article 2.

Les dépens relatifs au recours A.73.724/XIII-266, liquidés à la somme de 24.000 francs, sont mis à charge de la ville de Huy à concurrence de 19.000 francs et à charge de la S.A. PROJIMA à concurrence de 5.000 francs.

Les dépens relatifs au recours A.78.524/XIII-615, liquidés à la somme de 38.000 francs, sont mis à charge des requérants Pascal TOOTH et Kathy BRASSEUR à concurrence de 19.000 francs chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le deux février deux mille par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	LEROY,	conseiller d'Etat,
Mmes	GEHLEN,	conseiller d'Etat,
	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.