

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.047 du 19 décembre 2008

A. 186.944/XIII-4867

En cause :

1. **THOREAU** Vincent,
 2. **PITTI** Françoise,
 3. **THEUNISSEN** Vincent,
 4. **ALEXANDRE** Julie,
- ayant élu domicile chez
Mes Louis DEHIN et
Christine-Maria BRÜLS, avocats,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Verviers**,
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée CENTRE
D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES
"LES HETRES"**,
ayant élu domicile chez
Me Michel DELNOY, avocat,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 5 février 2008 par Vincent THOREAU, Françoise PITTI, Vincent THEUNISSEN et Julie ALEXANDRE, en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de :

- la décision prise par le collège communal de Verviers le 30 novembre 2007, en ce qu'il accorde à la S.P.R.L. CENTRE D*ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" un permis d*urbanisme pour la transformation et l*extension d*une habitation familiale en maison de repos sur un terrain sis avenue Léopold II, 19, à Verviers, cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 407a5, 407g7 et 407z4,
- la décision du 14 septembre 2007 du fonctionnaire délégué accordant des dérogations;

Vu la requête introduite le 28 février 2008 par laquelle la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES", demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 16 mai 2008 fixant l'affaire à l'audience du 10 juin 2008 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. WILQUET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 11 décembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers délivre un permis d'urbanisme autorisant l'agrandissement de la maison de repos (parcelle cadastrée n° 407z3) appartenant actuellement à la S.P.R.L.CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" sise à Verviers, avenue Léopold II, 15.

Le bien est situé en zone d'habitat d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979. Il est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n/6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

2. En 1999, la S.P.R.L.CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" sollicite une nouvelle autorisation d'étendre et de transformer la maison de repos située sur la parcelle cadastrée n° 407g7, soit l'extension du bâtiment autorisé le 11 décembre 1995. L'enquête publique organisée à cette occasion suscite plusieurs lettres de réclamations. Après avoir adressé le courrier suivant à la ville de Verviers : "(...) Nous sommes prêts à analyser toutes les négociations possibles avec les riverains. (...). Soyez certains que cet agrandissement (de peu de surface au sol) ne modifiera en rien le statut de parc arboré et fleuri auquel nous tenons particulièrement pour notre propriété et dont bénéficient nos résidents et quelques personnes du quartier (...)", la demanderesse de permis renonce à sa demande.

3. Le 6 mars 2000, la S.P.R.L.CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" introduit une nouvelle demande de "transformation et agrandissement de la maison de repos" sur la parcelle 407g7 dont les caractéristiques étaient notamment définies comme suit :

" Dérogation au plan communal d'aménagement n° 6 approuvé par A.R. 25 août 1967; Construction ou reconstruction de bâtiments dont la façade arrière de l'immeuble à construire s'implante à plus de 15 mètres de la façade avant de l'immeuble riverain le plus proche de la voirie et à plus de 4 mètres de la façade arrière d'un des immeubles sis sur une des parcelles jouxtant le terrain en cause. (...)".

Cette demande a fait l'objet d'une enquête publique et, le 3 juillet 2000, la partie adverse a refusé le permis demandé pour les motifs suivants :

" Au vu des nombreuses lettres de réclamations inhérentes à la demande et en l'absence de l'accord écrit des voisins concernés, une suite favorable ne peut être attribuée à la demande de dérogation aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 6 en vigueur à cet endroit.
De plus il appert que cette nouvelle demande de construction compromet la destination générale de la zone, son caractère architectural et les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement.
Elle aggrave également une promiscuité, déjà présente dans la situation actuelle, mais qui avait été complaisamment tolérée par le voisinage concerné. Il n'en va plus de même à ce jour".

4. Le 17 juillet 2000, la S.P.R.L.CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" introduit une nouvelle demande de "transformation et agrandissement de la maison de repos" sur la parcelle 407g7. Cette demande ne fait pas l'objet d'une enquête publique et, le 11 septembre 2000, le permis d'urbanisme est accordé par le collège des bourgmestre et échevins de ville de Verviers à la condition de "respecter les prescriptions du plan communal d'aménagement précité". Ce permis, actuellement définitif, n'est pas autrement motivé.

5. Le 29 octobre 2004, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" dépose une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension de l'habitation familiale sise avenue Léopold II, 19 à Verviers (Heusy) en maison de repos.

Le projet est présenté comme suit :

" Transformation d'une habitation existante et, simultanément, construction d'une extension destinée à l'habitation de 30 personnes âgées.
Surface avant : 866 m². Après travaux 1559 m² soit + 693 m²
Volume avant : 2082 m³. Après travaux 4232 m³ soit + 2156 m³".

Il ressort des attestations complétées par les deux architectes auteurs de ce projet que, selon eux, celui-ci ne s'écarte pas des prescriptions urbanistiques applicables au bien.

6. Le 22 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Verviers délivre le permis d'urbanisme sollicité, sans que son adoption ait été précédée d'une enquête.

7. L'arrêt n/ 152.074 du 30 novembre 2005 ordonne la suspension de l'exécution du permis et l'arrêt n° 172.786 du 27 juin 2007 annule celui-ci.

8. Le 7 avril 2006, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" sollicite un nouveau permis d'urbanisme ayant

pour objet la transformation de l'habitation familiale en maison de repos située à Verviers, avenue Léopold II, 19, cadastré section D, n^{os} 407z4 et 407a5 et la construction d'une extension en liaison avec la maison de repos voisine existante. La surface avant travaux est de 866 m² et après travaux de 1644 m²; le volume avant travaux est de 2082 m³ et après travaux de 4540 m³.

9. Un accusé de réception du dossier complet de la demande est délivré le 18 avril 2006.

10. Une enquête publique est organisée du 19 avril au 3 mai 2006 inclus. L'avis d'enquête se lit comme suit : "(...) Enquête publique conformément aux articles 330, 11/ et 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (dérogation) : les travaux projetés sont non conformes aux prescriptions du plan communal d'Aménagement n/ 6, et plus particulièrement à l'article 7 C 1) qui précise que «toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur cumulée des deux immeubles qui se font face»".

11. Les époux THOREAU-PITTI introduisent une lettre de réclamations le 28 avril 2006. Une pétition contre le projet, signée par 114 personnes, est également déposée.

12. Le 18 mai 2006, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable sur la dérogation et précise que le refus porte sur l'intégralité du projet : la C.C.A.T. considère que la liaison entre les deux bâtiments modifie le rythme de la rue et n'est pas compatible avec l'aménagement du quartier.

13. Le service communal d'incendie émet, à la même date, un avis favorable conditionnel sur la demande.

14. Le 30 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers propose d'accorder la dérogation sollicitée.

15. Le 29 juin 2006, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne accorde la dérogation.

16. Le 4 juillet 2006, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme.

Ce permis ayant fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, l'auditeur-rapporteur a déposé dans cette affaire, le 4 octobre 2006, un rapport sur la base de l'article 94 ancien du règlement général de procédure.

17. En sa séance du 31 octobre 2006, le collège communal de Verviers a retiré le permis du 4 juillet 2006. Cette délibération se lit comme suit :

" (...) Attendu que Mme l'Auditeur du Conseil d'Etat considère, dans son avis daté du 4 octobre 2006, que la dérogation à l'article 7c) dudit plan n'est pas suffisante, que d'autres dérogations auraient dû être sollicitées auprès de l'autorité compétente, que le moyen est par conséquent fondé".

L'arrêt n° 184.346 du 18 juin 2008 a constaté le caractère définitif de la décision de retrait, régulièrement notifiée à la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" le 7 novembre 2006.

18. Le 13 avril 2007, la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation familiale en maison de repos. Le bien est situé à Verviers, avenue Léopold II, 19, cadastré section D, n°s 407z4 et 407a5.

Le projet est présenté comme suit :

" Transformation d'une habitation existante (bâtiment B) et construction d'une extension (bâtiment C) en liaison avec la maison de repos existante (bâtiment A), pour le logement de 30 personnes âgées.(...)
Surface : avant travaux : 866 m². Après travaux 1644 m² soit une augmentation de 778 m²
Volume : avant travaux: 2082 m³. Après travaux 4540 m³ soit une augmentation de 2458 m³".

19. Le 14 avril 2007, le service d'incendie de la ville de Verviers relève que les plans sont inchangés par rapport au projet étudié en 2006, que son rapport du 18 mai 2006 reste d'application et que les remarques formulées dans celui-ci n'ont toujours pas été intégrées dans le nouveau projet.

20. Le 27 avril 2007, la ville de Verviers délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

21. Une enquête publique est réalisée du 7 au 21 mai 2007 et suscite quatre lettres de réclamations (dont une introduite hors délai).

22. Le 19 juin 2007, Monsieur G. HABIB, gérant de la demanderesse de permis adresse au collège communal les documents (non autrement identifiés) que ce dernier semble lui avoir demandés et lui fait part de certaines observations au sujet des réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique.

23. Le 7 septembre 2007, le collège communal de Verviers émet un avis favorable sur la demande et propose d'accorder la dérogation sollicitée moyennant le respect de certaines conditions.

24. Le 18 octobre 2007, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne accorde la dérogation sollicitée et émet un avis favorable sur la demande.

25. Le 5 novembre 2007, la ville de Verviers informe Monsieur et Madame THOREAU et leur conseil que le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" a été octroyé en séance du 25 octobre 2007.

26. Le 30 novembre 2007, le collège communal de la ville de Verviers retire le permis d'urbanisme délivré à la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES le 25 octobre 2007 et délivre un nouveau permis d'urbanisme, en dérogation à l'article 7.C.1 du P.C.A. (distance entre les bâtiments). Il s'agit de l'acte attaqué.

27. Le 11 décembre 2007, le conseil de Vincent THOREAU et son épouse Françoise PITTI signale au collège communal qu'il s'est rendu au service urbanisme de la commune afin de prendre connaissance du dossier de demande de permis, qu'il lui a été signifié que le précédent collège avait pris une décision de retrait de ce permis, qu'un nouveau permis devrait être délivré et invite le collège à lui communiquer la décision de retrait et la nouvelle autorisation. A défaut de réponse à ce courrier, un rappel est adressé à la ville de Verviers le 24 décembre 2007.

28. Par courrier daté du 28 décembre 2007 mais communiqué le 7 janvier 2008, la ville de Verviers signale au conseil de Vincent THOREAU et Françoise PITTI qu'un nouveau permis a été octroyé le 30 novembre 2007;

Considérant que, par requête introduite le 28 février 2008, la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la ville de Verviers, première partie adverse, a déposé sa note d'observations tardivement; qu'en effet, elle a réceptionné la requête unique le 13 février 2008 et a communiqué sa note d'observations le 10 mars 2008, soit au-delà du délai de quinze jours qui lui était accordé en vertu de l'article 11 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat; que sa note d'observations est dès lors irrecevable et doit être écartée des débats;

Considérant que la partie intervenante conteste l'intérêt à agir des troisième et quatrième requérants dans la mesure où ils ne produisent pas leur titre de propriété; qu'en outre, elle estime que si la qualité de voisin permet de présumer l'existence d'un intérêt à agir, cette présomption n'est toutefois pas irréfragable, qu'en l'espèce, compte tenu des caractéristiques architecturales du projet et de la configuration particulière des lieux, la situation des requérants n'est en rien affectée par celui-ci; qu'elle se réfère à cet égard à l'argumentation relative au risque de préjudice grave et difficilement réparable développée sous le point IV de sa requête;

Considérant que les troisième et quatrième requérants ont, par courrier du 11 avril 2008, communiqué au Conseil d'Etat leur titre de propriété; qu'au surplus, la partie intervenante savait déjà qu'ils étaient propriétaires puisqu'elle avait elle-même déposé dans le cadre de la demande de permis ayant donné lieu à l'acte attaqué un plan d'implantation qui renseigne précisément ceux-ci comme propriétaires de l'immeuble situé sur la parcelle contiguë;

Considérant que les requérants sont propriétaires et habitent des immeubles situés sur les parcelles directement voisines du projet autorisé par l'acte attaqué; qu'ils ont en leur qualité de propriétaires et de voisins immédiats intérêt au recours; que tout riverain a en effet normalement intérêt au bon aménagement de son quartier; que cet intérêt paraît d'autant moins contestable en l'espèce que l'acte attaqué est délivré en dérogation au plan communal d'aménagement n°6 dans le périmètre duquel se trouvent précisément leurs propriétés;

Considérant que l'intérêt à l'action et le risque de préjudice grave difficilement réparable sont deux notions légales distinctes; qu'il s'ensuit que l'absence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable, à la supposer même établie, ne saurait justifier l'absence d'un intérêt au recours; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du plan communal d'aménagement n°6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967 et des

articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils estiment que le permis d'urbanisme attaqué autorise la construction d'un immeuble de résidence pour personnes âgées en zone d'implantation libre sans bénéficier d'une dérogation régulièrement accordée aux articles 1 et 10 du plan particulier d'aménagement n/6 qui s'appliquent aux parcelles en litige; qu'ils reproduisent un extrait de l'arrêt n/ 152.074 du Conseil d'Etat du 30 novembre 2005 suspendant l'exécution du permis d'urbanisme du 22 mars 2005, qu'ils considèrent particulièrement éclairant à cet égard; qu'ils reproduisent également un extrait du rapport déposé le 4 octobre 2006 par l'auditeur dans le cadre du recours dirigé contre le permis d'urbanisme délivré le 4 juillet 2006 à la partie intervenante (pages 25 et 26 du rapport) :

" L'option urbanistique du PPA n/6, développée dans la disposition générale de celui-ci, consiste donc à interdire toute atteinte à la nature et à la configuration des espaces verts qui caractérisent la zone couverte par le plan particulier. Le PPA prévoit néanmoins des exceptions à cette règle qu'il énumère de manière limitative. Ainsi, le PPA prévoit expressément, en ses articles 2 à 8, la possibilité de construire des bâtiments dans les zones bâties (zones destinées à la construction fermée, zone de constructions isolées et zone d'implantation libre), et exclut expressément, en ses articles 9 à 12, la construction de bâtiments dans les zones non construites (excepté les garages, pigeonnier, volières et serres). Plus précisément, l'article 10 relatif à la zone de jardins dispose que les prescriptions relatives à cette zone s'appliquent à la partie non bâtie des zones reprises sous I C (teinte rose), soit à la partie non bâtie des parcelles inscrites en zones d'implantation libre. Ne sont donc tolérées dans la partie non bâtie de la zone d'implantation libre que des pigeonniers, volières, serres, et, moyennant certaines conditions, des garages. L'application combinée des articles 1^{er} et 10 du PPA exclut en conséquence la possibilité d'ériger des bâtiments à usage d'habitation dans la partie non construite de la zone d'implantation libre. Pareilles constructions sont en effet de nature à porter atteinte aux espaces verts, dont le PPA tend précisément à assurer la protection";

qu'ils rappellent en outre que le collège communal de Verviers a retiré le 31 octobre 2006 le permis attaqué lors de cette procédure au motif que "(...) Mme l'Auditeur du Conseil d'Etat considère, dans son avis daté du 4 octobre 2006, que la dérogation à l'article 7c) dudit plan n'est pas suffisante, que d'autres dérogations auraient dû être sollicitées auprès de l'autorité compétente, que le moyen est par conséquent fondé"; et en déduisent que le collège communal de Verviers a ainsi acquiescé au rapport de l'auditeur et à la nécessité de déroger aux articles 1 et 10 du P.P.A. n/6 de sorte que les parties adverses ne peuvent dès lors plus contester qu'une dérogation à l'article 10 soit nécessaire; qu'ils relèvent enfin qu'auparavant, le collège communal avait déjà reconnu qu'une dérogation aux articles 1 et 10 était nécessaire; que le 3 juillet 2000 en effet, soulignent-ils, il a refusé un permis de bâtir visant à réaliser une seconde extension de la maison de repos pour les motifs suivants : " ... il appert que cette nouvelle demande de construction compromet la destination générale de la zone, son caractère architectu-

ral et les options urbanistiques visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement. Elle aggrave également une promiscuité, déjà présente dans la situation actuelle, mais qui avait été complaisamment tolérée par le voisinage concerné. Il n'en va plus de même à ce jour", et estiment que ce constat est valable pour le projet en cause puisque la construction autorisée par le permis d'urbanisme attaqué s'implante, à l'instar des projets précédents, dans la partie non bâtie de la zone d'implantation libre du P.P.A. n/6; qu'ils considèrent que l'argumentation du fonctionnaire délégué et du collège communal de la ville de Verviers qui se concentre sur le 6^{ème} paragraphe de l'article 10, et selon laquelle une dérogation aux articles 1 et 10 du P.P.A. n/6 n'était pas nécessaire, n'est pas satisfaisante et procède d'une erreur de droit; que, selon eux, dès qu'un permis d'urbanisme porte atteinte aux espaces verts en dérogation aux articles 10 ou 11, il sort par définition des cas explicitement prévus par le P.P.A. n/6 et est donc contraire à l'article 1^{er}; qu'ils affirment que le permis d'urbanisme attaqué ne respecte pas les dispositions des deux premiers paragraphes de l'article 10 de sorte qu'une dérogation au paragraphe 2 de l'article 10 du P.P.A. n/6 était nécessaire en l'espèce puisque la construction autorisée ne figure pas parmi les constructions tolérées en zone d'implantation libre par cette disposition;

Considérant que la partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a examiné la question des dérogations éventuelles qu'il y aurait lieu d'accorder aux articles 1 et 10 du P.C.A., pour en conclure que ces deux articles étaient respectés par le projet; qu'elle reproduit l'argumentation du fonctionnaire délégué en ce qui concerne ces deux dispositions et considère que le premier moyen est dès lors dénué de sérieux;

Considérant que la partie intervenante reconnaît que la réalisation de son projet implique une modification des espaces verts, à l'instar de la majorité des projets de construction (à l'exclusion de ceux qui consistent en un exhaussement), et estime par contre qu'il est inexact d'appréhender cette donnée comme étant constitutive d'un non respect des articles 1 et 10 du P.C.A.; qu'elle relève que l'article 1^{er} détermine le champ d'application ratione loci du P.C.A., qu'il constitue une présentation de la situation existante et considère qu'il ne revêt pas, en soi, un caractère contraignant, que si le dernier alinéa de cette disposition semble comporter une interdiction générale de modifier les espaces verts, cette interdiction générale de principe est levée lorsqu'une construction est autorisée en tenant compte des prescriptions du P.C.A., étant entendu que les articles 113 et 114 du CWATUP permettent à l'autorité compétente d'y déroger; qu'elle estime que s'il fallait tenir compte de l'interdiction générale de modifier les espaces verts prévue à l'article 1 du P.C.A. même en cas de construction autorisée en tenant compte des prescriptions du P.P.A., la prescription litigieuse ferait, en pratique, obstacle à toute modification du bâti tel que celui-ci existait au jour de l'adoption du

P.P.A.; que dans ce contexte, selon elle, il s'imposerait de conclure à l'inutilité de la quasi-intégralité du P.C.A. dont l'objet est de déterminer les conditions à respecter pour la réalisation de constructions ultérieures, puisque la réalisation de nouvelles constructions ou l'apport d'aménagements à des constructions existantes impliquent nécessairement la suppression d'une étendue d'"espaces verts" au sens du P.C.A.; qu'elle soutient que conférer une telle portée à l'article 1^{er} du P.C.A. consisterait à reconnaître que le contenu de celui-ci relève de l'absurde, du déraisonnable et que ce constat s'impose d'autant plus lorsqu'il est question, comme c'est le cas en l'espèce, des "zones de constructions libres", dont le seul intitulé atteste de la volonté communale d'y autoriser la construction avec une certaine liberté et, en tout cas, moins de contraintes que dans la zone de construction isolée; qu'elle considère enfin que dans l'hypothèse où, l'interprétation que donnent les requérants à l'article 1^{er} du P.C.A. serait suivie, il conviendrait d'écarter cette disposition en raison de son caractère irrégulier sur la base de l'article 159 de la Constitution car elle serait en effet alors à l'origine d'une atteinte disproportionnée au droit de propriété, notamment dans le chef de la requérante en intervention; qu'en outre, estime-t-elle, il s'imposerait de constater que le P.P.A. comporte une contradiction fondamentale puisque son article 1^{er}, dans l'interprétation qui lui est conférée par les requérants, aurait pour effet de priver de toute portée les autres prescriptions du P.P.A.;

Considérant que l'intervenante estime que la lecture faite par les requérants de l'article 10 du P.C.A. est également entachée d'erreur; qu'il ressortirait en effet clairement de cette disposition qu'elle s'applique exclusivement "à la partie non bâtie des zones" et que, dès lors que la zone est appelée à être construite dans le respect des prescriptions du P.C.A. ou des articles 113 et 114 du CWATUP qui prévalent sur ce dernier, l'article 10 du P.C.A. devient inapplicable; qu'elle souligne qu'une interprétation contraire relèverait de l'absurde puisque, s'agissant des zones d'implantation libre, la zone de jardins n'est pas identifiée par une couleur particulière, de sorte qu'il devrait en être déduit qu'elle couvre l'ensemble de la zone, à l'exception des bâtiments déjà construits au jour de l'adoption du P.C.A.; qu'elle relève en outre que les plantations à effectuer sont très précisément décrites à l'article 2 de l'acte attaqué, qui vise en outre un cautionnement de 15.000 euros qu'elle doit effectuer; qu'elle admet que les requérants peuvent être partiellement suivis lorsqu'ils font valoir qu'une portée particulière devrait être reconnue au sixième alinéa de l'article 10 du P.C.A.; qu'en réalité, les cinquième et sixième alinéas se cumulent aux prescriptions du P.C.A. applicables aux constructions et déterminent également, dans une certaine mesure, les conditions qui doivent être respectées en vue de leur réalisation; qu'elle soutient que les requérants ne précisent pas le motif pour lequel ils considèrent cette disposition comme n'étant pas respectée; qu'en toute hypothèse, à son avis, les plantations prévues dans

le projet et celles imposées par la ville attestent du caractère non fondé de ce grief; qu'elle constate que les requérants ne soutiennent, ni, a fortiori, ne démontrent que les parties adverses se seraient rendues coupables d'une erreur manifeste d'appréciation en imposant les plantations visées à l'article 2 de l'acte attaqué;

Considérant, qu'en ce qui concerne les dérogations aux articles 7.C.1 et 11 du P.C.A., que l'intervenante renvoie aux développements non autrement identifiés qu'elle évoque ultérieurement dans sa requête;

Considérant, quant au rapport de l'auditorat du 4 octobre 2006 déposé dans le cadre de la procédure G/A 175.628/XIII-4248, que l'intervenante relève qu'il ressort de l'acte attaqué que l'auditeur ne disposait pas de l'ensemble des documents nécessaires à l'examen du dossier pour conclure que les articles 1^{er}, 3 et, semble-t-il, 10 du P.C.A. ne seraient pas respectés, puisque ni le plan reprenant les couleurs initiales, ni la légende du P.C.A. ne lui avaient alors été communiqués, lacune à laquelle il devrait être remédié dans le cadre de la présente procédure; que, selon elle, celui-ci, mieux informé, devrait se départir de la position exprimée dans le rapport précité;

Considérant que l'intervenante constate en outre que l'auditeur a également été induit en erreur par le caractère insuffisant des données qui étaient en la possession du Conseil d'Etat avant que celui-ci ne rende son arrêt n/152.074 dans le cadre de la procédure en suspension d'extrême urgence introduite contre le permis d'urbanisme du 22 mars 2005 et, partant, par le contenu de cet arrêt;

Considérant que l'intervenante estime par ailleurs que l'on ne peut déduire de la délibération du 31 octobre 2006 de retrait du permis d'urbanisme du 4 juillet 2006 prise à la suite du dépôt du rapport de l'auditeur, la reconnaissance, par la commune, de l'existence d'une dérogation aux articles 1 et 10 du P.C.A.; que, selon elle, la commune a pu raisonnablement considérer, à la suite du dépôt du rapport de l'auditeur, qu'il était préférable de ne pas maintenir dans l'ordonnancement juridique le permis d'urbanisme du 4 juillet 2006 et en conséquence de le retirer; qu'à la suite du retrait opéré, la requérante en intervention a procédé au dépôt d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, laquelle comporte, contrairement à la précédente, une demande de dérogation; que, pour le surplus, elle constate que, par rapport au permis d'urbanisme du 4 juillet 2006, l'acte attaqué comporte également une dérogation à l'article 11 du P.C.A.;

Considérant que l'intervenante ne perçoit pas dans quelle mesure il pourrait être déduit de la décision de refus de permis d'urbanisme du 3 juillet 2000 que le projet autorisé par l'acte attaqué contreviendrait à l'esprit du P.C.A.; qu'elle affirme au contraire que les deux projets sont fondamentalement différents : le projet attaqué consiste à relier deux propriétés auparavant distinctes, de sorte qu'il s'implante sur deux parcelles distinctes, ce qui n'était pas le cas de celui refusé le 3 juillet 2000; qu'en outre, ajoute-t-elle, l'extension refusée par la décision du 3 juillet 2000 a, ensuite, fait l'objet d'une décision d'octroi de permis d'urbanisme du 11 septembre 2000 et que celle-ci présente aujourd'hui un caractère définitif, de sorte que sa légalité ne peut plus être mise en cause;

Considérant que les articles 113, alinéa 1^{er}, et 114 du CWATUP disposent comme suit :

- " Art. 113.
Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.
(...).
- Art. 114.
Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^e;

Considérant que, afin d'accorder une dérogation, les articles 113 et 114 du CWATUP imposent la démonstration de la réalisation de deux conditions différentes, à savoir d'une part la compatibilité avec la destination générale, le caractère architectural de la zone considérée et l'option urbanistique, ainsi que d'autre part, le caractère exceptionnel de la mesure;

Considérant que le P.P.A. n° 6 approuvé par arrêté royal du 25 août 1967 dispose ainsi qu'il suit :

- " Art. 1. Limites du plan particulier
(...)
Disposition générale
La zone déterminée par le plan particulier est constituée de parcelles en majeure partie affectées à des parcs et des jardins, largement pourvues d'arbres, de pelouses et de plantations d'agrément.
D'une façon générale, toute réduction, toute restriction ou conversion de l'étendue, de la nature ou de la configuration des espaces verts est interdite en dehors des cas explicitement prévus aux prescriptions ci-après.
I.- Zones bâties

Conditions générales

(...)

Art. 5. A - Zones destinées à la construction fermée

(...)

Art. 6. B - Zone de constructions isolées

(...)

Art. 7. C- Zones d'implantation libre

La construction d'immeubles résidentiels dans ces zones répondra aux critères déterminés ci-après :

1) toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur cumulée des deux immeubles qui se font face.

Ces hauteurs seront mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles.

2) rapport P/S (plancher/sol) maximum = 0,75. (...)

3) Hauteur maximum 21 m. mesurés au point de niveau le plus bas sur la parcelle. Cette limitation de hauteur ne sera cependant pas d'application pour les parcelles dont la surface dépasse 1/2 hectare (5000) m².

Matériaux :

Bâtisses sur ossature d'aspect très ouvert et aéré (...).

Art. 8. D - Zone réservée

(...)

II. - Zones non construites

Art. 9. A - Zone de recul

(...)

Art. 10. B - Zone de jardin

(...)

Les prescriptions relatives à cette zone s'appliquent, indépendamment des surfaces non construites des parcelles affectées à des constructions reprises sous I A et B et reprises au plan sous une teinte vert clair, à la partie non bâtie des zones reprises sous I C (teinte rose).

Affectation exclusive à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers. Constructions tolérées uniquement dans le cadre de cette affectation : pigeonniers, volières, serres, etc...

Les parcelles dépendant d'immeubles résidentiels comportant au moins 5 niveaux d'habitation repris sous IA et IC pourront être affectés partiellement à la construction de garages pour autant que ceux-ci forment un ensemble unique de conception architecturale parfaitement étudiée.

Les garages actuellement construits qui ne répondent pas à ces prescriptions ou toute construction non explicitement autorisée devront disparaître dans un délai de 5 ans à partir de l'approbation du plan.

Les surfaces boisées des parcelles reprises sous IA, IB et IC seront intégralement maintenues et si possibles étendues.

En cas de nécessité absolue, tout arbre abattu en vue de libérer un espace à construire sera remplacé par de nouvelles plantations équivalentes dans le reste de la parcelle."

(...)"

Considérant qu'en l'espèce, les parcelles de la S.P.R.L. CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" sont situées en zone d'habitat d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979; que les parties des parcelles destinées à la réalisation du projet sont inscrites en zone d'implantation libre au P.P.A. n/ 6; que ces parcelles sont déjà bâties; qu'une maison d'habitation se trouve sur la parcelle 407z4 et une maison de repos est située sur la parcelle 407g7, que cette dernière a déjà fait l'objet

de deux agrandissements autorisés en 1995 et en 2000; que le projet autorisé en l'espèce constitue donc un troisième agrandissement de la maison de repos;

Considérant que l'acte attaqué a pour objet la transformation de l'habitation existante et la construction, à l'arrière de cette maison, d'une extension en liaison avec la maison de repos sur la partie non bâtie des parcelles 407z4, 407a5 et 407g7; qu'il n'est pas contesté que le projet implique à la fois une réduction et une conversion de l'étendue, de la nature et de la configuration des espaces verts existants à cet endroit;

Considérant que l'acte attaqué considère :

- " (...) que, dans sa décision d'accorder les dérogations au P.C.A. nécessaires à la réalisation du projet, le fonctionnaire délégué expose clairement les raisons de l'admissibilité des dérogations et le fait que l'analyse de Madame l'Auditeur, contenue dans son rapport du 4/10/2006, s'explique par le caractère incomplet du dossier sur la base duquel elle a été amenée à prendre position;
Que les données essentielles du P.C.A. ne sont ainsi nullement remises en cause; qu'à cet égard, le Collège se rallie entièrement à l'analyse faite par le fonctionnaire délégué des prescriptions du P.C.A.;
Attendu que, concernant les espaces verts et les arbres, l'article 10 du P.C.A. permet, comme l'expose le fonctionnaire délégué, une modification des espaces verts en zone d'implantation libre; que le prescrit de la disposition sera parfaitement respecté grâce aux impositions ci-après du Service technique de l'Environnement, dont l'avis a été intégré à celui du Service technique de l'Architecture, qui exige des plantations adaptées pour les parties restantes non construites de la parcelle concernée; que ces plantations seront garanties par un cautionnement; que, en outre, les arbres déjà abattus sur le site - 3 marronniers et 2 érables - l'ont été conformément au permis d'urbanisme délivré le 22 mars 2005 et qu'ils seront remplacés par de nouvelles plantations sur la parcelle, conformément à l'avis de Service technique de l'Environnement précité; (...)"

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué à laquelle se réfère l'acte attaqué se lit notamment comme suit :

- " (...) Attendu que, dans son rapport daté du 04/10/2006, Madame l'Auditeur considère que la demande de permis d'urbanisme attaquée aurait dû faire l'objet de dérogations aux articles 1^{er}, 2a), 3b), 4 et 10 du même P.C.A.;
Attendu que cette analyse s'explique par le caractère incomplet du dossier sur la base duquel Madame l'Auditeur a été amenée à prendre position;
Qu'il apparaît qu'en effet, celui-ci ne comportait pas la légende du P.C.A., laquelle est pourtant indispensable à la compréhension dudit plan;
- Concernant l'article 1^{er} :
Attendu que la disposition porte que : «Le plan comporte la partie du territoire communal comprise entre l'axe de la chaussée de Heusy, la limite entre Verviers et Heusy, l'axe de la rue des Déportés, rue Rogier, avenue Peltzer (partie est), une limite de propriétés joignant l'avenue Léopold II, la place Vieuxtemps et l'axe de la rue de Séroule. La zone déterminée par le plan particulier est constituée de parcelles en majeures parties affectées à des parcs et des jardins, largement pourvues d'arbres, de pelouses et de plantations d'agrément. D'une façon générale, toute réduction, toute restriction ou conversion de l'étendue, de la nature ou de la

configuration des espaces verts est interdite en dehors des cas explicitement prévus aux prescriptions ci-après;

Que cette disposition énonce les principes généraux qui seront mis en oeuvre dans les articles suivants; elle comporte une interdiction générale de modification des espaces verts, qui se voit cependant levée selon les modalités énoncées dans les autres dispositions du P.C.A.;

(...);

- Concernant l'article 10 :

Attendu que l'article 10 porte que : «zone de jardins - les prescriptions relatives à cette zone s'appliquent, indépendamment des surfaces non construites des parcelles affectées à des constructions reprises sous I A et B et reprises au plan sous une teinte vert clair, à la partie non bâtie des zones reprises sous I C (teinte rose).

Affectation exclusive à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers. Constructions tolérées uniquement dans le cadre de cette affectation : pigeonniers, volières, serres, etc...

(...);

Les surfaces boisées des parcelles reprises sous IA, IB et IC seront intégralement maintenues et si possibles étendues.

En cas de nécessité absolue, tout arbre abattu en vue de libérer un espace à construire sera remplacé par de nouvelles plantations équivalentes dans le reste de la parcelle».

Attendu que les biens objet de la demande, et tous les biens contigus d'ailleurs, sont affectés en zone d'implantation libre IC; que cette zone se distingue tant en représentation sur plan que dans ses prescriptions, des autres zones dudit P.C.A., et notamment de la zone de constructions isolées (cf. extrait couleur du P.C.A. en annexe n/4);

Que, en effet, la zone de constructions isolées est représentée en rouge sur le plan du P.C.A.; qu'elle ne concerne que quelques constructions de l'îlot considéré, constructions situées à l'extrémité de l'îlot opposée au présent projet; que cette zone se limite à la superficie construite des bâtiments et se voit entourée d'une zone de jardins étendue sur la partie non construite de la parcelle (figurant en vert); que, dans cette zone, il n'est pas possible de créer des extensions aux constructions existantes en dehors du périmètre rouge;

Que, quant à elle, la zone d'implantation libre est représentée en rose sur le plan du P.C.A.;

Que cette zone s'étend à la fois sur les superficies construites des bâtiments et sur les parties non construites des parcelles;

Que, par conséquent, la zone d'implantation libre permet aux résidences existantes de recevoir un projet d'extension dans les limites de la zone rose;

Que l'article 10 du P.C.A. permet donc une modification des espaces verts en zone d'implantation libre; que le prescrit de la disposition sera parfaitement respectée grâce aux impositions ci-après du Service technique de l'Environnement, dont l'avis a été intégré à celui du Service technique de l'Architecture, qui exige des plantations adaptées pour les parties restantes non construites de la parcelle concernée; que ces plantations seront garanties par un cautionnement; que, en outre, les arbres déjà abattus sur le site - 3 marronniers et 2 érables - l'ont été conformément au permis d'urbanisme délivré le 22/03/2005 et qu'ils seront remplacés par de nouvelles plantation sur la parcelle, conformément à l'avis du Service technique de l'Environnement précité;

(...)"

Considérant que l'option urbanistique du P.P.A. n/ 6, développée dans l'alinéa 2 de la disposition générale contenue en son article 1^{er}, consiste à interdire toute atteinte à la nature et à la configuration des espaces verts qui caractérisent la zone couverte par le plan particulier; que cet alinéa 2 a un caractère normatif et contient une disposition contraignante mentionnant l'option de base du P.C.A.;

Considérant que cette interdiction générale est levée lorsqu'une construction est autorisée en tenant compte des autres prescriptions du P.C.A.; que le P.C.A. prévoit en effet des exceptions à la règle de l'interdiction de l'atteinte à la nature et à la configuration des espaces verts, qu'il énumère de manière limitative; qu'ainsi, le P.P.A. prévoit expressément, en ses articles 2 à 8, la possibilité de construire des bâtiments dans les zones bâties (zones destinées à la construction fermée, zone de constructions isolées et zones d'implantation libre); que la prescription litigieuse ne fait donc pas obstacle à toute modification du bâti tel que celui-ci existait au jour de l'adoption du P.C.A. et n'a pas pour effet de priver de toute portée les autres prescriptions de celui-ci de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter l'article 1^{er} du P.C.A. sur la base de l'article 159 de la Constitution; que l'on ne perçoit pas en quoi cette disposition serait à l'origine d'une atteinte disproportionnée au droit de propriété de l'intervenante dès lors que les parcelles dont elle est propriétaire sont déjà largement occupées par des constructions;

Considérant que l'article 7 du P.C.A. qui autorise l'implantation libre d'immeubles résidentiels sur les parcelles situées dans cette zone, ne précise pas si plusieurs immeubles sont autorisés sur une seule et même parcelle; que par ailleurs, l'article 10 du P.C.A., relative à la zone de jardins, dispose, en ses alinéas 1^{er} et 2 que les prescriptions y relatives s'appliquent à "la partie non bâtie des zones reprises sous I C (teinte rose)"; qu'il s'ensuit que la partie non bâtie de la zone d'implantation libre se voit affectée exclusivement à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers; que les seules constructions qui y sont tolérées sont les pigeonniers, volières, serres, et, moyennant certaines conditions, des garages;

Considérant que l'interprétation des articles 7 et 10 combinés doit se faire à la lumière du second alinéa de la disposition générale de l'article 1^{er} du P.C.A.; que s'il faut constater que la zone d'implantation libre ne contient pas de prescription la définissant, l'article 7 se bornant à préciser les caractéristiques des constructions, il faut aussi constater que l'article 10 relatif à la zone de jardins limite drastiquement la possibilité d'y implanter des constructions, allant même dans un cas jusqu'à prévoir la disparition de certaines d'entre elles;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de tenir pour possible l'implantation d'un immeuble résidentiel à quelque endroit que ce soit en zone rose (zone d'implantation libre) pour autant que l'immeuble satisfasse aux prescriptions de l'article 7 et pour autant qu'il ne soit pas porté atteinte au but poursuivi par le P.C.A., en particulier que soient respectées d'une part, de manière générale, la prescription de la disposition générale, second alinéa, de l'article 1^{er} et d'autre part les prescriptions de l'article 10

(zone de jardins) en ce qu'elles concernent, non les constructions, mais la destination des jardins (comme, à l'article 10, la première phrase du second alinéa, et les alinéas 5 et 6):

Considérant qu'en l'espèce, la demande en projet vise à agrandir le bâtiment B situé sur la parcelle voisine (dont la propriété a été acquise en 2004 par la partie intervenante), et à construire un bâtiment supplémentaire (le bâtiment C) implanté "à cheval" sur les deux parcelles et assurant la liaison entre les bâtiments A et B; que la superficie au sol du nouveau bâtiment est supérieure à 250 m² à laquelle il convient d'ajouter la superficie au sol de l'agrandissement du bâtiment B, d'environ 50 m², empièchement compris;

Considérant que les travaux envisagés ont donc pour effet de relier entre eux des bâtiments de gabarit important formant un tout relativement imposant - situé dans une zone où les bâtiments se caractérisent, en principe, par une ossature d'aspect très ouvert et aéré (article 7 du P.C.A.) -, de doubler la superficie au sol de la construction existante située sur la parcelle 407a5, et de réduire, dans une large mesure, les espaces verts qui séparaient jusqu'alors les bâtiments de l'intervenante des propriétés des requérants;

Considérant que sur le vu du plan d'implantation accompagnant la demande de permis d'urbanisme, la superficie au sol de l'ensemble des bâtiments, des emplacements de parking et des surfaces empièrées occupe pour une bonne part la partie non bâtie des parcelles considérées telles qu'elles figurent au P.C.A., parcelles qui sont situées dans un périmètre d'intérêt paysager, périmètre qui, au terme de l'article 452/22 du CWATUP, vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage;

Considérant à cet égard, que l'avis du fonctionnaire délégué porte notamment ce qui suit :

" (...)

Que cette zone s'étend à la fois sur les superficies construites des bâtiments et sur les parties non construites des parcelles;

Que, par conséquent, la zone d'implantation libre permet aux résidences existantes de recevoir un projet d'extension dans les limites de la zone rose;

Que l'article 10 du P.C.A. permet donc une modification des espaces verts en zone d'implantation libre; que le prescrit de la disposition sera parfaitement respectée grâce aux impositions ci-après du Service technique de l'Environnement, dont l'avis a été intégré à celui du Service technique de l'Architecture, qui exige des plantations adaptées pour les parties restantes non construites de la parcelle concernée; que ces plantations seront garanties par un cautionnement; que, en outre, les arbres déjà abattus sur le site - 3 marronniers et 2 érables - l'ont été conformément au permis

d'urbanisme délivré le 22/03/2005 et qu'ils seront remplacés par de nouvelles plantation sur la parcelle, conformément à l'avis du Service technique de l'Environnement précité";

Considérant que l'avis omet de relever que même en zone d'implantation libre, il y a lieu de respecter la disposition générale et qu'en conséquence, les parcelles de la zone d'implantation libre doivent garder une majorité d'espaces verts (article 1^{er} du P.C.A.), la modification des espaces verts en une telle zone ne pouvant se faire que dans une mesure limitée;

Considérant que dès lors que devait être examinée également la question de savoir, non s'il fallait une dérogation à l'article 1^{er} du P.C.A. (disposition générale) car il en faut une, mais bien si les conditions pour l'octroyer étaient remplies, c'est-à-dire les conditions requises par les articles 113 et 114 du CWATUP, étant précisé que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 ne s'entend pas du fait que c'est la première fois qu'une dérogation est demandée, mais de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que le moyen est sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que les requérants rappellent qu'ils sont des voisins directs du projet considéré; qu'ils relèvent que le projet, dont la hauteur est de plus de dix mètres, ne sera distant du fond de la parcelle des époux THEUNISSEN-ALEXANDRE que de 7,6 mètres et distant du fond de la parcelle des époux THOREAU-PITTI que de dix mètres; qu'ils considèrent que l'impact visuel de la construction en projet est direct et très important, que, ni la dénivellation, ni l'enterrement partiel de l'immeuble ne permettent de pallier le préjudice visuel et esthétique causé; que ce soit de leur habitation (distante seulement d'environ 19 mètres du projet dans le cas des époux THEUNISSEN-ALEXANDRE et 37 mètres dans le cas des époux THOREAU-PITTI) ou de leur jardin, ils soutiennent qu'ils verront s'élever à l'arrière de leur parcelle une construction de plus de 10 mètres, que le jardin perdra une grande partie de son agrément, qu'ils perdront le sentiment de vivre dans une zone où parcs et jardins sont la priorité et se retrouveront en zone très urbanisée; que, selon eux, il en résultera aussi une grande perte d'intimité au vu de la configuration des lieux et de l'augmentation importante des occupants sur la parcelle concernée (plus de trente personnes venant y résider sans compter le personnel des services développés à leur égard); qu'ils invoquent également un préjudice visuel par répercussion subi par les autres voisins de la maison de retraite, soit les propriétaires des parcelles 407x et 407y; qu'ils relèvent qu'il est de jurisprudence constante que la construction d'un

immeuble de cette taille est constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable dans la mesure où sa démolition est hypothétique et ne peut être obtenue qu'au prix d'une procédure longue, lourde, coûteuse et aléatoire, et qu'il en est d'autant plus ainsi au vu de sa finalité et se réfère à cet égard à l'arrêt n/152.074 du 30 novembre 2005;

Considérant que la seconde partie adverse ne partage pas le point de vue des parties requérantes compte tenu de l'importante dénivellation qui existe entre le bâtiment des requérants et le projet, et de la distance qui sépare le fond des parcelles du projet; qu'elle relève que le fonctionnaire délégué a procédé à un examen concret de la situation des requérants par rapport au projet, qu'il a constaté que le rez de la maison de repos est au niveau 10, que le rez de la maison située rue de l'Union, n/2 est au niveau 22,89, que le rez de la maison située rue de l'Union, n/4 est au niveau 23,91, et le rez de la maison située rue de l'Union, n/6 est au niveau 25,26; qu'elle relève qu'il a considéré à juste titre que ce dénivelé atténue de manière importante la perception du projet depuis les constructions précitées, supprimant de la sorte tout risque d'étouffement ou d'emprisonnement pour les habitations voisines; qu'elle met également en avant l'importante végétation existante et estime que l'impact visuel direct évoqué par les requérants est dès lors réduit à néant, leurs jardins conservant toutes leurs qualités d'agrément; qu'elle est d'avis que les griefs vantés par les parties requérantes ne sont pas suffisants pour permettre la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme, les requérants ne démontrant pas que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de leur causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que la partie intervenante souligne la différence existant entre le projet qui a donné lieu au permis attaqué et celui qui a fait l'objet de l'arrêt n/ 152.074 du 30 novembre 2005; qu'elle relève que les requérants ne peuvent en réalité voir l'immeuble nouveau puisque les immeubles des requérants et leurs jardins se situent à un niveau plus élevé que celui de la construction érigée en contre bas et qu'ils en sont séparés par un rideau d'arbres existant; qu'elle insiste sur la circonstance que "le projet litigieux est éloigné des propriétés voisines, et notamment de celles des requérants, d'une distance supplémentaire de 4 mètres par rapport à la distance qui séparait le précédent projet de ces propriétés"; qu'elle déclare ne pas apercevoir "dans quelle mesure le projet pourrait empêcher d'une quelconque manière les requérants de jouir de leur jardin" ni "dans quelle mesure le projet pourrait impliquer une perte, dans le chef des requérants, de leur "sentiment de vivre dans une zone où parcs et jardins sont la priorité";

Considérant que le nouvel immeuble autorisé par le permis attaqué (bâtiment C) présente une différence importante par rapport à celui qui était autorisé par

le précédent permis puisque sa hauteur sous corniche a été sensiblement diminuée et qu'il est pourvu d'un toit plat et non plus d'un toit en pentes; qu'à cet égard, le préjudice invoqué tenant aux vues est diminué, tout en existant encore; qu'il en est de même pour le préjudice relatif à l'agrément des jardins respectifs;

Considérant que le préjudice tenant à la perte du sentiment de vivre dans une zone où parcs et jardins sont la priorité est, quant à lui , grave et difficilement réparable; qu'en effet, ce préjudice est en relation directe avec le premier moyen relatif au respect des prescriptions du P.C.A. et aux dérogations, moyen tenu pour sérieux;

Considérant qu'étant donné l'ampleur de la construction et sa finalité - un bâtiment destiné à l'habitation de trente personnes âgées - une remise en l'état initial est aléatoire; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" est accueillie.

Article 2.

Sont suspendues l'exécution de :

- la décision prise par le collège communal de Verviers le 30 novembre 2007, d'accorder à la S.P.R.L. CENTRE D*ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" un permis d*urbanisme pour la transformation et l*extension d*une habitation familiale en maison de repos sur un terrain sis avenue Léopold II, 19, à Verviers, cadastré 1^{ère} division, section D, n^{os} 407 a 5, 407 g 7 et 407 z 4,
- la décision du 14 septembre 2007 du fonctionnaire délégué accordant des dérogations.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-neuf décembre deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.