

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.815 du 27 janvier 2009

A. 135.637/XIII-2977

En cause :

1. **BOURGEOIS** Ivan,
2. **COLLARD** Bernard,
3. **DOHOGNE** Raymond,
4. **PLUMHANS** Dominique,

ayant tous élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Verviers,**

ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
IMMOBILIERE DU PALAIS,**

ayant élu domicile chez
Me Marc GILSON, avocat,
avenue de Spa 5
4800 Verviers.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 avril 2003 par Ivan BOURGEOIS, Bernard COLLARD, Raymond DOHOGNE et Dominique PLUMHANS qui demandent l'annulation de "la décision prise le 14 janvier 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers, délivrant à la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS (UNIVERSE PLACE) un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un bâtiment à appartements avec piscine et quatre maisons unifamiliales, ainsi que l'aménagement d'abords, sur un terrain sis à Verviers, rue Jean Gôme et cadastré 5^{ème} division, section A, n^{os} 71a, 72d, 41d, 48b et 67b";

Vu l'arrêt n° 121.432 du 7 juillet 2003 rejetant les demandes de suspension, de mesures provisoires et d'astreinte d'extrême urgence;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 30 juillet 2003 par Ivan BOURGEOIS;

Vu la requête introduite le 22 août 2003 par laquelle la société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU PALAIS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 septembre 2003 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire du requérant, ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 10 décembre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 janvier 2009 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour les requérants, Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. GILSON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de l'affaire se présentent comme suit :

1. Le 5 juillet 2002, la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS a introduit, auprès de l'administration de la ville de Verviers, une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements, d'une piscine et de quatre maisons unifamiliales, en ce compris l'aménagement des abords, sur un terrain situé à Heusy, rue Jean Gôme, correspondant aux parcelles cadastrées 5^{ème} division, section A, n^{os} 71a, 72d, 41d, 48b et 67b.

2. Suivant les prescriptions du plan de secteur de Verviers-Eupen, adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979, les lieux sont inscrits en zone d'habitat. Au moment où l'acte attaqué fut pris, il ne s'y appliquait pas d'autres règles d'urbanisme particulières.

3. L'accusé de réception du dossier complet fut délivré le 23 août 2002, après que des documents complémentaires furent déposés le 14 du même mois.

4. Une enquête publique s'est tenue du 27 août au 11 septembre suivants en raison de l'importante emprise au sol des futures constructions, évaluée à quarante-neuf mille mètres carrés. Treize réclamations ont été introduites, dont celles des requérants, ainsi qu'une pétition portant nonante et une signatures d'habitants d'un lotissement voisin. L'accent y est surtout mis sur les dimensions et l'impact visuel du projet, jugés excessifs en comparaison de l'habitat riverain, composé essentiellement d'habitations en ordre dispersé.

5. Les 9 septembre et 30 octobre 2002, la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement du Ministère de la Région wallonne a émis un avis défavorable au projet en raison d'imprécisions ou de difficultés associées à l'écoulement et au traitement des eaux usées, et au risque d'altérer le ruisseau des Roittes qui alimente les étangs du parc de Séroule. L'attention de l'autorité communale est aussi attirée sur ce que ce parc est un site classé.

6. Le 1^{er} octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Verviers a transmis le dossier au fonctionnaire délégué en l'assortissant d'un avis favorable conditionnel.

7. Le 12 novembre de la même année, le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable aux motifs suivants :

" (...)

Le bien en cause est repris en zone d'habitat au plan de Secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/79.

Il se situe également le long de l'autoroute E42 A27.

Vu l'article 26 du CWATUP.

Vu l'avis du Service de Police émis le 17/09/2002;

Vu l'avis du Service régional d'Incendie émis en date du 16/09/2002;

Considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330, 2/ du CWATUP, des réclamations ont été introduites; celles-ci portent essentiellement sur la quantité excessive de maisons et la problématique du rejet des eaux usées dans le site;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 8/09/2002;

Considérant que la demande de permis déposée ou reçue à l'Administration Communale le 14/08/2002 a fait l'objet d'un accusé de réception au sens de l'article 116 du CWATUP en date du 23/08/2002;

Que le récépissé ou l'accusé de réception postal, conforme à l'article 115 du code précité, est antérieur au 1^{er} octobre 2002, date d'entrée en vigueur du décret du 18 juillet 2002;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 1/10/2002 et transmis par envoi postal du 7/10/2002 (art. 116, § 5);

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Le projet global (ensemble résidentiel et habitats individuels) se développe au sein d'une propriété de très grande superficie.

Une visite sur place a permis d'évaluer le caractère très verdoyant du site ainsi que l'environnement relativement isolé par rapport aux voisins contigus.

La volumétrie et la composition architecturale s'associent correctement avec l'aménagement des abords ainsi qu'avec les nouvelles plantations projetées.

Il faut toutefois souligner les éléments suivants :

- a. l'avis rendu par le Collège des Bourgmestre et Echevins qui précise une méfiance quant au système d'épuration collectif et de ses rejets dans le ruisseau des Roittes (pollution des étangs du parc classé du Séroule);
- b. l'avis défavorable émis par la Division Nature et Forêts qui précise concernant la notice d'évaluation des incidences :

le volume d'eau supplémentaire apporté par le projet n'est ni quantifié, ni estimé alors qu'une modification du régime des eaux en aval est possible;

le procédé d'épuration n'est pas décrit. Il n'est en outre pas mentionné dans la notice alors qu'il figure sur les plans terriers et dans l'annexe volet C (dérogation à l'obligation de raccordement à l'égout);

il n'est pas clairement indiqué ce qu'il advient des eaux pluviales récoltées sur les surfaces indurées. Dans le cas d'un rejet direct dans le milieu via les drains dispersants, un risque de pollution existe (détergents, produits herbicides, hydrocarbures, ...);

la surveillance et l'efficacité du dispositif ne sont pas garanties. En cas de défaillance technique des installations d'épuration, aucun dispositif tampon n'est prévu;

enfin, la possibilité de placer - en lieu et place d'un système d'épuration individuel - un système de relevage des eaux vers le réseau d'égout existant rue J. Gôme n'est pas examinée.

Dans l'état actuel du dossier et vu l'ampleur du projet contigu au site classé, il y aurait lieu de réviser globalement et précisément le réseau d'égouttage et du rejet des eaux usées en concertation et avec l'approbation tant de la Division Nature et Forêts qu'avec les services techniques de la Ville de Verviers. En conséquence et dans l'attente de nouveaux documents techniques, mon avis est défavorable".

8. La S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS a produit des plans modifiés dès le 18 novembre 2002, intégrant la révision du système d'égouttage et prévoyant désormais une pompe de relevage vers l'égout public.

9. Le 19 novembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins a confirmé son avis favorable sur le projet et demandé au fonctionnaire délégué de revoir son avis compte tenu du plan complémentaire.

10. Le 12 décembre 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable. Il persiste à estimer que "les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural", mais considère désormais qu'en raison de la mise en place d'un système d'égouttage avec pompe de relevage vers l'égout public, il n'y a pas lieu de craindre d'éventuels désordres au sein du ruisseau des Roittes (parc classé de Séroule).

11. Le 14 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité. La décision reproduit les deux avis successifs du fonctionnaire délégué;

Considérant que la requérante en intervention S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS, provisoirement admise par l'ordonnance du 4 septembre 2003, n'a pas produit la preuve de la publication de ses statuts; que son intervention ne peut être accueillie;

Considérant que, après la notification de l'arrêt n/ 121.432, du 7 juillet 2003, qui a rejeté les demandes de suspension de l'exécution et de mesures provisoires sous astreinte qui assortissaient le recours principal, seul le premier requérant a demandé la poursuite de la procédure, par lettre recommandée du 30 juillet 2003; qu'il y a lieu, en conséquence, de décréter le désistement des trois autres requérants;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale, de l'article 126, alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire (CWATUP) et de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux; que, dans une première branche, il expose que, dans tous les cas où la mise en œuvre d'une autorisation administrative nécessite des modifications aux voies publiques, la décision statuant sur la demande de permis doit être précédée d'une délibération du conseil communal; qu'il soutient que le projet comporte l'ouverture d'une voie d'accès ouverte au public au moins jusqu'à la barrière d'entrée qui se situe à environ 25 mètres de la rue Jean Gôme en sorte que la demande aurait dû faire l'objet d'une délibération du conseil communal; que, dans une seconde branche, il fait valoir que "la voirie principale à créer (celle qui est située sur la partie supérieure du projet et qui longerait les fonds de jardins des deuxième, troisième et quatrième requérants) longe un chemin vicinal" et soutient que la voirie à créer empiéterait sur l'assiette du chemin vicinal; qu'il s'étonne que l'administration provinciale n'ait pas été saisie de cette question, alors qu'une objection à ce sujet avait été émise par le requérant, lors de l'enquête publique et que cela est contraire à la loi du 10 avril 1841 qui prévoit une procédure et une décision de désaffectation lorsque l'on souhaite supprimer un chemin

vicinal; qu'il ajoute qu'à supposer qu'il n'y ait pas d'empiétement, il s'imposerait de constater que la création d'une voirie parallèle, publique sur une longueur de 25 mètres, vide de tout sens et de toute utilité le chemin vicinal, ce qui équivaut à une suppression implicite, et viole par là la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant précise, sur la première branche, qu'aucun élément du dossier n'attesterait de la nature privée des voiries intérieures et qu'il n'est pas possible de soutenir qu'un retrait est nécessaire à la manipulation de la barrière sans entrer en contradiction avec l'opinion du commissaire de police qui avait préconisé que le dispositif d'accès soit implanté au droit de la rue Jean Gôme; que, sur la seconde branche, il estime qu'il appartient au Conseil d'Etat de se prononcer sur l'empiétement de la nouvelle voirie sur l'assiette du chemin vicinal, que, dans la réalité des choses, la circulation sur le sentier serait déjà entravée par un riverain qui y aurait placé une barrière et que cette situation contraindrait les usagers à emprunter la nouvelle voirie parallèle, lui conférant ainsi, de facto, le statut de chemin vicinal;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant expose qu'en 2005, la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS a vendu à son gérant une partie du terrain sur lequel devaient s'implanter les immeubles unifamiliaux; qu'un permis de lotir a été délivré pour quatre lots au lieu de trois dans le permis initial; que des lots ont été vendus et des immeubles construits sur ces lots et que l'accès à ces lots se fait par la voirie qui dessert l'ensemble du bien qualifié par lui de "clos", à l'audience; qu'il expose alors que la barrière en question, qui devait être établie à près de 50 mètres de la rue Jean Gôme et non à 25 mètres, a été enlevée et qu'il n'en reste que les anciennes attaches; qu'il infère de ces développements que la voirie litigieuse était manifestement une voirie publique et que la première branche est fondée;

Considérant, sur la première branche, qu'il est admissible que la barrière soit installée en retrait pour éviter de gêner la circulation sur la rue Jean Gôme pendant la manipulation nécessaire à l'accès; que cette installation de la barrière en retrait n'a pas pour conséquence nécessaire que la section qui sépare la rue Jean Gôme de la barrière serait une voirie ouverte au public puisqu'elle n'a d'autre fonction que de mener à la résidence et à la barrière, et que son entretien incombera exclusivement aux propriétaires; que le caractère privé de la voirie n'est pas non plus mis en cause par la présence, à hauteur de la barrière, d'un local destiné aux poubelles et d'une centralisation des sonnettes; que les considérations émises par le commissaire de police ne modifient pas cette réalité; que les développements nouveaux rapportés dans le dernier mémoire du requérant résultent notamment d'actes administratifs et de faits

postérieurs au permis d'urbanisme; que ceux-ci ne sont pas de nature à remettre en cause la validité des appréciations portées lors de l'instruction de l'acte entrepris;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'empiètement sur le chemin vicinal est avancé comme simple hypothèse et ne repose sur aucun élément du dossier; que, à supposer que la voirie nouvelle se substitue, dans les faits, à un chemin vicinal où la circulation est entravée par une voie de fait, cette situation ne contraindrait pas les autorités à ouvrir une procédure de modification sur la base des articles 27 et suivants de la loi du 10 avril 1841 sur les chemins vicinaux; qu'il leur appartiendrait plutôt de rétablir le libre passage en ayant, le cas échéant, recours à la contrainte; que cette situation n'est pas une cause d'invalidité de l'acte attaqué; que le moyen n'est fondé en aucune ses deux branches;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 126, alinéa 1^{er}, 2/, du CWATUP, disposition qui prévoit qu'en cas de "permis d'urbanisme collectif", l'autorité peut soumettre les mutations à l'adoption préalable d'un acte de division fixant les prescriptions urbanistiques de l'ensemble et les modalités de gestion des parties communes; qu'il soutient que l'acte de division figurant au dossier ne fixe pas le mode de gestion des parties communes, "ce qui est particulièrement dommageable, en ce qui concerne les parties de voiries qui sont présentées comme étant privatives";

Considérant que la règle invoquée au moyen ne crée qu'une simple faculté; que le requérant ne montre pas que cette faculté devrait, en l'espèce, s'interpréter comme un devoir et qu'il aurait un intérêt à en dénoncer la méconnaissance; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 22 du règlement d'urbanisme de la première partie adverse, disposition qui porte ce qui suit :

" Il est défendu d'entreprendre un travail quelconque de bâtisse le long des voies publiques, avant d'avoir obtenu le tracé de l'alignement conformément aux dispositions du présent règlement. La demande est adressée au Collège échevinal en même temps que la demande d'autorisation de bâtir. La délivrance (sic) de l'alignement, indépendamment de l'opération technique à laquelle elle donne lieu sur place, fera l'objet d'une décision écrite du Collège échevinal";

qu'il soutient que la question est réglée au cinquième point du dispositif du permis attaqué, qui concerne les charges d'urbanisme, où il est prévu que "le tracé de l'alignement et du niveau sera demandé en temps utile au Bureau de l'Urbanisme, par

le formulaire ci-joint (talon n/ 1)", alors que la fixation de l'alignement conformément à la disposition citée du règlement communal aurait dû être concomitante à l'acte faisant l'objet du recours;

Considérant que rien ne permet de déduire du règlement communal que le collège devrait se prononcer sur l'alignement en même temps qu'il statue sur la demande de permis d'urbanisme; que, au contraire, en énonçant qu'il est défendu "d'entreprendre" un travail quelconque de bâtisse le long des voies publiques, avant d'avoir obtenu le tracé de l'alignement, la disposition en cause associe son respect à l'exécution du permis; que s'il est vrai qu'elle prévoit que le collège se prononce expressément sur l'alignement particulier, elle ne fait pas dépendre une décision de l'autre et ne règle pas l'ordre dans lequel celles-ci doivent être prises, en sorte que le moyen manque en droit;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 341 du CWATUP qui - appliqué conjointement avec l'article 330, 7/, du même code - prévoit qu'au cas où la demande de permis porte sur des constructions groupées occupant une superficie de deux hectares ou plus et où au moins vingt-six réclamations ou observations individuelles ont été formulées, le collège communal organise une réunion de concertation dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique; qu'il constate que cette formalité n'a pas été accomplie en l'espèce;

Considérant que les parties adverses exposent qu'il ressort du procès-verbal de clôture d'enquête que treize courriers individuels ont été adressés à l'administration communale et que, parmi ceux-ci, trois lettres n'y sont parvenues que le 12 septembre 2002, soit au-delà du terme fixé à l'enquête; qu'elles estiment que, dans son décompte, et pour franchir le seuil des réclamations fixé par la disposition qu'il invoque, le requérant a tenu compte des signataires d'une pétition, alors qu'en précisant que les opinions doivent être individuelles, l'auteur de la norme a eu l'intention d'exclure du nombre requis les réclamations collectives;

Considérant que le requérant réplique que dès le moment où les réclamations sont clairement identifiables, elles doivent être considérées comme formées "individuellement", même si les griefs sont communs pour se retrouver dans une pétition;

Considérant que la question de l'admissibilité des trois réclamations tardives apparaît pour la première fois dans le mémoire en réplique et est, en tout état de cause, dénuée de pertinence pour l'examen du moyen; que, pour le surplus, s'agissant de l'obligation d'organiser une réunion de concertation, il faut considérer que

l'intention de l'auteur de la norme a été de ne pas prendre les pétitions en compte pour contraindre chaque opposant au projet d'émettre une opinion séparée; que l'argument formulé en réplique par le requérant ne peut être retenu parce qu'une pétition qui n'identifierait pas ses signataires ne serait pas non plus admissible comme telle; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne et des articles 4 et 9 de son arrêté d'exécution du 31 octobre 1991, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en une première branche, le requérant admet que, dans le système qui prévalait avant le 1^{er} octobre 2002, le projet litigieux ne devait pas faire l'objet, d'office, d'une étude d'incidences; qu'il soutient néanmoins que plusieurs éléments auraient dû inciter l'administration à prescrire l'accomplissement de cette formalité, comme elle en avait la faculté; qu'il se réfère ainsi à la nouvelle réglementation qui soumet à étude d'incidences les constructions groupées couvrant une surface de plus de deux hectares ainsi que les villages de vacances et fait valoir qu'aucune garantie n'existerait pour prévenir un éventuel "saucissonnage" du projet qui requerrait plusieurs permis d'environnement dont certains pour des établissements très nuisibles; qu'en une seconde branche, le requérant soutient que les autorités avaient à statuer sur un "projet mixte", nécessitant à la fois un permis d'urbanisme et la délivrance d'une ou plusieurs autorisations dans le cadre de la police des installations classées et qu'en conséquence, la notice d'évaluation déposée à l'appui de la demande aurait dû comprendre l'ensemble des indications qu'auraient dû contenir les différentes notices d'évaluation si les demandes avaient été introduites séparément, soit une série de précisions et d'indications requises par la législation environnementale conformément au décret du 11 mars 1999 sur le permis d'environnement et les arrêtés d'exécution du 4 juillet 2002;

Considérant que les parties adverses répondent que, dans le système qui prévalait avant l'instauration du "permis unique", le demandeur avait la faculté, et non l'obligation, de déposer une notice d'évaluation portant sur tous les aspects de son projet; qu'elles observent qu'aucune critique précise n'est formulée contre ce document et que les accessoires du projet - piscine, jacuzzis, hammams, emplacements pour véhicules - seraient réservés aux seuls résidents en sorte que leur impact limité sur l'environnement ne justifiait pas d'imposer la formalité visée par les requérants; qu'elles signalent aussi que, dans le système dit de "liste ouverte", il était traditionnellement considéré que, si l'autorité était obligée de motiver sa décision d'imposer une étude d'incidences dans un cas où la formalité n'était, en principe, pas requise, elle n'était pas tenue de justifier son abstention de l'ordonner dans la même situation; qu'elles ajoutent

que s'il est vrai que le "plan de localisation" indique qu'un terrain adjacent a été concédé à titre gratuit à un fermier pour une durée indéterminée, cet élément ne suffirait pas à révéler l'intention d'agrandir le projet;

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient, sur la première branche, que la surface d'implantation du projet et son analogie avec un village de vacances, déjà soumis d'office à études d'incidences suivant l'ancienne réglementation, auraient dû conduire les autorités à ordonner l'accomplissement de cette formalité, et précise, sur la seconde branche, que les parties adverses interprètent erronément l'ancienne réglementation qui ne laissait pas le système d'évaluation unique au choix du demandeur;

Considérant, sur la première branche, que le projet du demandeur de permis n'était pas soumis de plein droit à étude d'incidences sur l'environnement; que le requérant ne montre pas de manière concrète que les incidences du projet autorisé par l'acte entrepris "risqu(ai)ent d'être importantes" au sens de l'article 10, § 4, du décret du 11 septembre 1985, précité, avant sa modification par le décret du 11 mars 1999, précité, ni que l'autorité compétente aurait dû alors prescrire l'établissement d'une étude d'incidences sur l'environnement; que les arguments d'analogie avec des cas dans lesquels l'assujettissement de projets à étude d'incidences a lieu de plein droit n'exemptent pas de cette démonstration; qu'il ne soutient pas non plus que l'administration aurait omis, à tort, de se prononcer expressément sur une dispense du reste de la procédure d'évaluation; qu'il n'invoque aucun défaut de motivation; que le requérant n'établit pas que l'administration aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur la seconde branche, que le requérant ne montre pas en quoi la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement serait lacunaire sur les incidences de l'ensemble du projet; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un sixième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de continuité de l'action administrative, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que, dans un premier avis du 12 novembre 2002, le fonctionnaire délégué s'est opposé au projet en concluant que "dans l'état actuel du dossier et vu l'ampleur du projet contigu au site classé, il y aurait lieu de réviser globalement et précisément le réseau d'égouttage et du rejet des eaux usées en concertation et avec l'approbation tant de la Division Nature et Forêts qu'avec les

services techniques de la Ville de Verviers" et en décidant "en conséquence et dans l'attente de nouveaux documents techniques" de donner un avis défavorable, et que, dans son deuxième avis, ledit fonctionnaire n'aurait pas respecté cette "ligne de conduite" qu'il se serait ainsi fixée;

Considérant que le requérant précise, en réplique, que le fonctionnaire délégué avait exigé, dans son premier avis défavorable du 12 novembre 2002, que la révision globale du réseau d'égouttage et du rejet des eaux usées ait lieu en concertation et avec l'approbation tant de la division nature et forêts qu'avec les services techniques de la ville de Verviers; qu'il constate que le projet a certes été modifié, puisque des nouveaux plans modificatifs ont été déposés, mais que le dossier administratif ne fait apparaître à aucun moment qu'il y a eu une concertation et une approbation de la division nature et forêts et des services techniques de la ville de Verviers; qu'il observe que, dans son avis du 12 décembre 2002, le fonctionnaire délégué n'a pas expliqué les raisons qui l'amenaient à conclure que la concertation et l'approbation de ces deux autorités n'étaient plus opportunes et en infère que le fonctionnaire délégué n'a pas respecté la ligne de conduite qu'il s'était fixée dans le cadre de son premier avis;

Considérant que le fonctionnaire délégué ne s'est pas écarté de son avis initial en considérant, dans le second, que ses premières objections étaient désormais prises en compte; qu'au contraire, il a respecté sa ligne de conduite; que le requérant n'indique pas en quoi "la concertation et l'approbation" auraient pu influencer l'évolution du dossier dans un sens différent, le raccordement à l'égout public ayant précisément été demandé par l'administration des eaux et forêts; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un septième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 26 du CWATUP et du principe de continuité de l'action administrative, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il observe que les prescriptions d'urbanisme des deux lotissements voisins de l'objet litigieux prévoient des normes strictes "en vue de préserver l'esthétique et le caractère bourgeois du quartier" et que, notamment, il n'est prévu de construire qu'une seule maison par parcelle et que les immeubles à appartements en sont exclus; qu'il conclut qu'en autorisant le projet litigieux, les autorités se seraient écartées sans justification de la ligne ainsi tracée;

Considérant que le requérant souligne, en réplique, que deux ou trois ans plus tôt, il y avait eu un projet de construction d'un immeuble à appartements rue Jean Gôme, sur une parcelle cadastrée n/ 74p, que les plans prévoyaient un accès au garage via le chemin communal et que la ville a refusé le permis; qu'il tire de ces faits un

"élément supplémentaire démontrant un changement tout à fait injustifié de la ligne de conduite de la ville de Verviers", dans le cadre du projet contesté;

Considérant que les éléments avancés par le requérant ne suffisent pas à établir l'existence d'une ligne de conduite ou une violation de l'article 26 du CWATUP; qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que les autorités ont vérifié in concreto que les constructions litigieuses ne compromettraient pas le caractère aéré et verdoyant du quartier; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est prouvée; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un huitième moyen de la violation des articles 89 et suivants du CWATUP; qu'il expose que, dans ses publicités, le promoteur mentionne clairement la vente de lots pour les maisons unifamiliales alors qu'il ressort du dossier et de la délibération entreprise qu'il a en réalité demandé et obtenu un permis d'urbanisme collectif; que le requérant en infère qu'en agissant de cette manière, le promoteur a manifesté la volonté d'éluder les règles relatives au permis de lotir puisque ce promoteur fait croire à l'acheteur potentiel qu'un permis de lotir a été délivré et que celui-ci pourra construire selon ses propres souhaits; qu'il ajoute que cette façon de procéder obligera les acheteurs des maisons unifamiliales à introduire un permis d'urbanisme modificatif pour déroger aux plans acceptés par le permis d'urbanisme collectif;

Considérant que le requérant ajoute, dans son dernier mémoire, que la suite des événements lui a donné raison puisque, après avoir réalisé la première partie de son complexe immobilier, la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS a cédé la partie arrière de son bien et que l'acquéreur a sollicité et obtenu un permis de lotir;

Considérant qu'aucune disposition du CWATUP n'interdit la délivrance d'un permis d'urbanisme collectif; que ni le document publicitaire auquel se réfère la requête ni les éléments rapportés dans le dernier mémoire du requérant, à savoir l'existence d'un acte de cession du 5 septembre 2005 et d'un permis de lotir délivré le 18 avril 2006, ne suffisent à mettre en cause la validité du permis attaqué délivré le 14 janvier 2003; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée IMMOBILIERE DU PALAIS est rejetée.

Article 2.

Le désistement d'instance des requérants Bernard COLLARD, Raymond DOHOGNE et Dominique PLUMHANS est décrété.

Article 3.

La requête en annulation est rejetée.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1000 euros, sont mis à la charge du premier requérant à concurrence de 350 euros, à la charge des deuxième, troisième et quatrième requérants à concurrence de 175 euros chacun et à la charge de la S.P.R.L. IMMOBILIERE DU PALAIS à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept janvier deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.