

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.989 du 15 octobre 2009

A. 186.944/XIII-4867

En cause :

1. **THOREAU** Vincent,
 2. **PITTI** Françoise,
 3. **THEUNISSEN** Vincent,
 4. **ALEXANDRE** Julie,
- ayant tous 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 F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 5 février 2008 par Vincent THOREAU, Françoise PITTI, Vincent THEUNISSEN et Julie ALEXANDRE qui demandent l'annulation de :

- la décision prise par le collège communal de Verviers le 30 novembre 2007, en ce qu'il accorde à la société privée à responsabilité limitée 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 l'arrêt n° 189.047 du 19 décembre 2008 accueillant la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" et suspendant l'exécution des actes attaqués;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 21 janvier 2009 par la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 3 mars 2009 accueillant la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS AUX PERSONNES AGEES "LES HETRES" dans la procédure en annulation;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique des parties requérantes;

Vu la demande de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, du 8 juin 2009, de mettre en oeuvre la procédure organisée par l'article 15quater de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la lettre du 11 juin 2009 notifiant aux parties la communication faite au greffe par l'auditeur-rapporteur;

Vu le dernier mémoire des parties requérantes et la lettre valant dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 28 août 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 13 octobre 2009 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. DELNOY, 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 ont déjà été exposés dans l'arrêt n/189.047 du 19 décembre 2008;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du plan communal d'aménagement(P.C.A.) 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 (P.P.A. 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 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", 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 sixième 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; que dans leur mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, ils rappellent la teneur de l'arrêt n° 189.047 du 19 décembre 2008 qui a suspendu l'exécution des deux décisions attaquées;

Considérant que la partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a examiné la question des dérogations éventuelles aux articles 1 et 10 du P.C.A. qu'il y aurait lieu d'accorder, 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 fondement;

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 plan communal d'aménagement (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^{er} 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 la partie 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 la partie 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 A. 175.628/XIII-4248, que la partie 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 la partie 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 la partie 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^{er} 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 la partie 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/";

Considérant que, pour que soit accordée 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 l'arrêté royal du 25 août 1967 dispose comme suit :

- " Art. 1^{er} . 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 l'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 objets 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., relatif 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 c'est-à-dire la 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 relatif à la 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, empiérement 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 selon les termes de l'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 la partie 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 empiérees 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, outre la question de savoir s'il fallait une dérogation à l'article 1^{er} du P.C.A, ce qui en l'espèce était nécessaire, il convenait aussi de vérifier que les conditions pour octroyer une telle dérogation étaient remplies, c'est-à-dire les conditions requises par les articles 113 et 114 du CWATUP; qu'à cet égard, 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; qu'eu égard à ces éléments, le premier moyen est fondé; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens qui, s'ils étaient fondés, ne conduiraient pas à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulées:

- 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;

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.400 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Les dépens de l'intervention, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la partie intervenante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze octobre deux mille neuf par :

M ^{me} VANDERNACHT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

P. VANDERNACHT.