

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.637 du 19 décembre 2014

A. 213.371/XIII-7068

En cause : **GONDA Michel**,
ayant élu domicile
avenue Peltzer 19
4800 Verviers,

contre :

1. la Ville de Verviers,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas PETIT, avocat,
rue du Palais 60
4800 Verviers,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme
ETABLISSEMENTS JEAN WUST,
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 11 août 2014 par Michel GONDA en ce qu'il demande la suspension de l'exécution de la délibération du 11 juillet 2014 du collège communal de la ville de Verviers accordant, sous conditions, à la société anonyme (S.A.) ETABLISSEMENTS JEAN WUST un permis d'urbanisme qui autorise celle-ci à procéder à la réhabilitation d'une maison et à la construction d'une extension en un ensemble résidentiel avenue Peltzer 21-23 à Verviers;

Vu la requête introduite le 11 septembre 2014 par laquelle la S.A. ETABLISSEMENTS JEAN WUST 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. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} décembre 2014 à 10 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 J. LAURENT, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me N. PETIT, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me G. GEORGE loco P. MOERYNCK, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me S. TURINE, loco Me F. HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. M. QUINTIN, 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le terrain situé avenue Peltzer 23 à Verviers est la propriété d'une "indivision Pirlet". La S.A. ETABLISSEMENTS JEAN WUST expose qu'elle est titulaire d'un droit de bâtir. Sur ce terrain, est implantée une maison d'habitation à laquelle il est possible d'accéder depuis la rue de l'Union.

Le bien, cadastré section D, n^{os} 407c4 et 407a7, est situé en zone d'habitat à caractère paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par un arrêté royal du 23 janvier 1979.

Il est également régi par un règlement communal sur les bâtisses, par un schéma de structure communal entré en vigueur le 26 février 2011 et par le plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 6 de Heusy approuvé par un arrêté royal du 25 août 1967.

2. Le 5 juillet 2013, la S.A. WUST dépose auprès de l'administration communale de Verviers, par l'intermédiaire de son architecte, une demande de permis d'urbanisme relativement au bien sis à Verviers, avenue Peltzer 23.

Le projet tend à procéder à la réhabilitation de la maison existante et à la construction d'une extension en un ensemble résidentiel. Il comprend les composantes suivantes :

- la rénovation de la maison existante et sa transformation pour réaliser cinq logements sur les quatre niveaux;
- la construction d'un parking en sous-sol et d'une petite extension abritant un escalier et un ascenseur;
- dans la partie inférieure de la parcelle et parallèlement à l'avenue Peltzer, la construction d'un immeuble de 17 appartements avec les parkings et les caves y attenant;
- l'abattage de quelques arbres.

La demande sollicite deux dérogations au P.C.A. n° 6 de Heusy en ce qui concerne la zone d'implantation et le rapport P/S.

3. Le 30 septembre 2013, la ville de Verviers accuse réception d'un dossier complet de demande et fait savoir au maître de l'ouvrage que son projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences.

4. Lors de la réunion du 2 octobre 2013 de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), le quorum de présences n'est pas atteint.

5. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 7 au 21 octobre 2013, douze réclamations écrites sont déposées. Deux personnes ont participé à la séance de clôture de l'enquête publique et ont formulé des remarques supplémentaires.

6. Les avis suivants sont recueillis au sujet de la demande de permis d'urbanisme :

- service d'incendie : avis favorable conditionnel du 2 octobre 2013;
- société wallonne des eaux : avis du 7 octobre 2013;
- zone de police Vesdre : avis favorable du 21 octobre 2013;
- département de la nature et des forêts : avis favorable conditionnel du 4 novembre 2013.

7. Le 20 décembre 2013, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande et il se propose d'accorder les dérogations sollicitées dans la demande de permis.

8. Le 15 janvier 2014, la ville de Verviers demande au maître de l'ouvrage de déposer les "compléments" qu'elle énumère.

9. Le 3 février 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable au sujet de la dérogation sollicitée et du projet présenté.

10. L'architecte du maître de l'ouvrage fournit des renseignements complémentaires par courrier du 19 février 2014.

11. Le 22 avril 2014, la ville de Verviers demande au maître de l'ouvrage de déposer des plans modifiés en vue de répondre aux remarques qu'elle énumère. Des renseignements complémentaires sont envoyés le 9 mai 2014 et des nouveaux plans sont déposés le 15 mai 2014.

12. Le 17 juin 2014, la ville de Verviers redemande des plans complémentaires. Ceux-ci seront communiqués le 27 juin 2014.

13. En sa séance du 11 juillet 2014, le collège communal délivre à la S.A. WUST, sous les conditions qu'il énumère, le permis d'urbanisme autorisant celle-ci à procéder à la réhabilitation d'une maison et à la construction d'une extension en un ensemble résidentiel à Verviers, avenue Peltzer 21-23.

La décision du 11 juillet 2014, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi motivée :

" [...]

Considérant que le demandeur a fourni des compléments en date du 19/02/2014 faisant suite à notre courrier du 15/01/2014;

Considérant que suite à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et aux compléments fournis par le demandeur, des plans modifiés ont été sollicités en date du 22/04/2014;

Considérant qu'une note justificative et des plans modifiés ont été déposés en date du 15/05/2014 (feuille 2 - coupe et façade);

Considérant que suite aux compléments fournis en date du 15/05/2014, des plans modifiés ont été sollicités en date du 17/06/2014;

Considérant qu'une note justificative, un échantillon de brique (ton gris) et des plans modifiés ont été déposés en date du 27/06/2014 (feuille 4 - vues en plan rez et 1^{er} étage);

Considérant que les plans modifiés répondent aux remarques du fonctionnaire délégué;

Considérant que le bien est situé en zone d'implantation libre dans le périmètre du PCA n° 6 de HEUSY;

Considérant que le projet est conforme à la destination principale de la zone, à savoir la résidence;

Que la notion de résidence est appréhendée dans son acceptation large, de sorte qu'elle comprend notamment les établissements de séjour collectif;

Que les prescriptions du PCA autorisent la construction d'immeubles résidentiels (cfr. art. 7);

Considérant que la densité d'occupation des parcelles construites, et du projet envisagé, dépasse la densité préconisée par le Schéma de Structure Communal pour les biens situés en zone d'habitat de seconde couronne;

Considérant cependant que la maison existante est préservée et réaffectée, en respect des impositions du Schéma de Structure communal quant au maintien des villas existantes (concerne ici la maison Pirlet, aujourd'hui inoccupée et à réhabiliter);

Considérant le caractère difficilement accessible du terrain depuis la maison susdite; en effet, son dénivelé vers l'Avenue Peltzer ne permet pas à l'habitation de jouir de ce terrain comme jardin d'agrément;

Considérant également que ce terrain, fond de lot depuis la rue de l'Union, est également situé en zone d'implantation libre au PCA, et rejoint sur toute sa largeur l'avenue Peltzer;

Considérant le front bâti composant l'avenue Peltzer;

Considérant que cette parcelle est susceptible de recevoir une urbanisation s'inscrivant dans la continuité des immeubles y implantés;

Considérant que le nouvel immeuble envisagé (immeuble de 17 appartements) déroge à l'article 7.C.1. du PCA, 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; ces hauteurs étant mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles;

Considérant les immeubles existant dans l'environnement direct du projet;

Que certains de ces immeubles ont été soumis aux prescriptions du PCA en vigueur, et autorisés;

Que d'autres ont, par contre, été érigés avant l'entrée en vigueur du PCA et n'ont pas été soumis à des impositions notamment en termes de gabarit;

Considérant la hauteur des immeubles voisins, que ces derniers comprennent davantage de niveaux que la nouvelle construction envisagée, et par conséquent, des hauteurs plus importantes;

Considérant que la hauteur de ces immeubles résidentiels existants conditionne fortement toute nouvelle urbanisation de ce type (immeuble à appartements) sur les parcelles voisines;

Considérant que cette situation grève aujourd'hui les parcelles subsistant en «zone d'implantation libre» de contraintes urbanistiques conséquentes;

Considérant la nouvelle construction envisagée;

Que sa hauteur totale (18,40 m) est inférieure aux 21 m autorisés par l'article 7.C.3 du PCA, et aux immeubles voisins;

Que son implantation légèrement en recul s'harmonise au front bâti existant, et de plus, maintient en place les arbres existants à front de rue sur la parcelle;

Considérant le parti architectural choisi pour l'immeuble par l'auteur du projet;

Considérant que le projet rencontre des impératifs techniques répondant aux attentes actuelles en termes de logement (confort d'habitat, économie d'énergie,...);

Considérant l'évolution du projet; que le projet d'immeuble à l'arrière du bâtiment réaffecté (maison Pirlet) a vu sa hauteur réduite;

Considérant que le parc de stationnement proposé sur l'ensemble du site est suffisant;

Considérant que les distances latérales sont maintenues vis-à-vis des biens voisins;

Considérant que les vues et prises de jour sont réduites et n'induisent aucune nuisance;

Considérant que les terrasses des logements sont tournées vers la rue et vers l'arrière;

Considérant que les écrans végétaux existant seront maintenus et renforcés en limites latérales;

Considérant l'accès existant depuis la rue de l'Union; que son étroitesse n'est pas un argument probant pour limiter le nombre de logements à créer dans le bâtiment à réaffecter (maison Pirlet);

Considérant qu'une organisation interne au site privé permettra de gérer le croisement des véhicules;

Considérant la richesse architecturale du bâtiment existant (maison Pirlet) qui est maintenue en place et préservée sur l'ensemble de ses façades;

Considérant que la réaffectation envisagée requiert des accès et circulations verticales extérieurs conformes aux réglementations en matière d'accès pour PMR;

Considérant que cette construction reste malgré tout à distance réglementaire des limites de la parcelle et permet le maintien des écrans végétaux existant, voire leur renforcement;

Considérant le matériau de parement envisagé pour ce volume de circulation;

Considérant les motivations fournies par l'auteur du projet dans son courrier du 19/06/2014, lesquelles soulignent la pertinence urbanistique et architecturale du panneau de bardage choisi ainsi que sa neutralité;

Considérant le contraste recherché par l'auteur du projet (volume épuré) vis-à-vis du bâtiment à réaffecter;

Considérant que le renforcement des écrans végétaux en limite de parcelle est imposé;

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe du bon aménagement des lieux;

Que conformément à l'article 137, alinéa 2, du Code précité, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débiter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis;

[...]".

14. La décision attaquée a été notifiée aux réclamants par un courrier daté du 18 juillet 2014 et soumis à la formalité de la recommandation à la poste le 23 juillet 2014;

Considérant que, par requête introduite le 11 septembre 2014, la S.A. ETABLISSEMENTS JEAN WUST demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante s'interroge sur l'intérêt du requérant au recours dès lors qu'il n'apporte pas la preuve de son domicile, rue de l'Union, n° 3, ni de l'exercice de ses activités d'avocat au numéro 19 de l'avenue Peltzer;

Considérant que, dans sa requête unique, le requérant écrit qu'il est domicilié à Verviers, rue de l'Union 3 et justifie l'urgence alléguée par la considération qu'il exerce sa fonction d'avocat dans un cabinet situé avenue Peltzer 19; que la réclamation qu'il a déposée lors de l'enquête publique signale qu'il est propriétaire de l'immeuble sis avenue Peltzer 19, où il semble d'ailleurs avoir un cabinet secondaire; que la première partie adverse lui a notifié l'acte attaqué à son domicile rue de l'Union 3; que l'intervenante ne précise pas sur quels éléments elle fonde ses interrogations; que l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen, intitulé "bon aménagement et respect des dispositions planologiques", de la violation du P.C.A. n° 6 de Heusy approuvé par un arrêté royal du 25 août 1967, notamment de ses articles 3, 6 et 7, celle du plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par un arrêté royal du 23 janvier 1977, la violation du bon aménagement des lieux, celle de la loi du

29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3;

qu'il adresse en substance une série de reproches différents à la décision d'accorder le permis autorisant le projet urbanistique contesté :

- le permis ne prendrait pas en considération les particularités du bon aménagement des lieux, outre le plan particulier d'aménagement, alors que le projet critiqué est contraire à ce bon aménagement en ce qu'il vise l'urbanisation d'une parcelle contenant un parc, qu'il jouxte des immeubles dont la hauteur a été limitée pour certains à un R+1+T par la commune, que la distance entre les immeubles est insuffisante vu le caractère aéré des constructions voisines du projet et compte tenu de la volumétrie du projet (5 étages de construction à une distance de 3 mètres des limites mitoyennes) et en ce qu'il choisit comme matériaux un bardage en eternit, étranger aux matériaux utilisés dans le quartier; l'arrêté attaqué prendrait à tort comme exemples des immeubles dérogeant déjà aux caractéristiques du quartier.
- le dossier ne contient pas au moins trois prises de vues différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager et une ou plusieurs vues différentes qui sont représentatives en trois dimensions des actes et travaux et de la situation de fait dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines et au contexte bâti ou non bâti (violation de l'article 285, 3°, b, iii du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)).
- alors que le bien se trouve dans un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, les travaux autorisés, en créant un immeuble de près de 20 mètres de façade au milieu de villas, loin de s'intégrer au paysage, créent une balafre supplémentaire dans celui-ci (article 452/22 du CWATUPE), sachant en outre que le schéma de structure communal identifie le quartier par son aspect boisé et la présence de villas d'une architecture marquante du début du XX^{ème} siècle;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet avec les exigences du bon aménagement des lieux; que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'ainsi,

lorsque des requérants opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la circonstance que le requérant ne partage pas, en opportunité, l'appréciation portée par l'autorité en ce qui concerne l'intégration au bâti existant et la typologie de l'habitat à proximité du projet, ne permet pas au Conseil d'Etat de censurer l'acte attaqué;

Considérant, quant au bon aménagement des lieux, que le moyen ne dénonce pas l'erreur manifeste d'appréciation et, à fortiori, ne la démontre pas; que la contestation qu'il élève au sujet du bon aménagement des lieux, échappe en conséquence à la compétence du Conseil d'Etat;

Considérant, par ailleurs, que le requérant n'invoque ni ne démontre l'existence d'une erreur de fait ou de droit entachant le raisonnement qui a conduit l'auteur de l'acte attaqué à conclure que le projet participe du bon aménagement des lieux :

- Le requérant ne précise pas la disposition qui interdirait l'urbanisation de ce qu'il dénomme un "parc", en l'occurrence une parcelle ou une partie de parcelle non bâtie située en zone d'habitat le long d'une voirie équipée. Le permis d'urbanisme énonce que "cette parcelle est susceptible de recevoir une urbanisation s'inscrivant dans la continuité des immeubles y implantés" (dans le front bâti de l'avenue Peltzer). L'inexactitude matérielle du motif n'est pas démontrée;
- Le permis attaqué se réfère aux "immeubles existant dans l'environnement direct du quartier"; il signale que certains de ces immeubles présentent des hauteurs importantes, voire plus importantes que celle du nouvel immeuble à construire; il précise que la hauteur totale de la nouvelle construction envisagée (18,40 mètres) est inférieure aux 21 mètres autorisés par l'article 7.C.3. du P.C.A. et à celle des immeubles voisins. Le requérant, qui ne joint aucun document probant à sa requête unique, n'établit pas que ces immeubles ne pouvaient pas être pris en considération, par exemple, parce qu'ils seraient totalement atypiques dans le quartier considéré. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement énonce ce qui suit : "Il est manifeste que les constructions environnantes constituent un ensemble totalement disparate, comprenant de grands ensembles résidentiels des années 60-70 et des maisons bourgeoises de maître du début du 20^{ème} siècle. De même pour les expressions architecturales, les grands ensembles se caractérisent par la sobriété et la répétition des lignes alors que les maisons s'illustrent par des

compositions beaucoup plus créatives, voire chargées. Aucune cohérence ne s'en dégage". Dans sa réclamation, le requérant admettait d'ailleurs la préexistence d'une "incohérence" due à la présence d'un immeuble élevé sur la parcelle voisine;

- Contrairement à ce qu'affirme le requérant, la distance au-dessus du niveau du sol entre les façades latérales du nouvel immeuble à construire et les limites de la propriété est bien de cinq mètres sur le vu des plans, comme le signale l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, reproduit dans l'acte attaqué, sans qu'il faille tenir compte des distances en sous-sol ;
- Le bardage contesté par le requérant ne concerne que le volume de circulation de la maison existante à réhabiliter et la partie supérieure du nouvel immeuble; son admissibilité est motivée dans l'acte attaqué sans être critiquée en termes de requête;
- Le requérant n'appuie ses affirmations relatives aux caractéristiques du quartier par aucun document probant;

Considérant, à propos du reportage photographique, que l'article 285, 3°, b, iii, du CWATUPE, visé au moyen dispose comme suit :

" Le dossier de demande de permis d'urbanisme pour les actes et travaux visés à la présente sous-section contient : [...]

3° les documents relatifs aux actes et travaux projetés, signés par le demandeur et l'architecte et qui comprennent : [...]

b) un reportage photographique qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet et qui contient au minimum : [...]

iii. lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction, lorsque le projet implique l'application des articles 110 à 113, 127, § 3, lorsqu'il s'agit d'un permis de constructions groupées ou lorsque le projet est situé dans un périmètre d'intérêt paysager :

- au moins trois prises de vue différentes éloignées qui permettent de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel s'insère le projet, avec indication sur la photographie du lieu d'implantation du projet;
- une ou plusieurs vues différentes et représentatives, en trois dimensions, des actes et travaux projetés et de la situation de fait dans un rayon de 50 m de chacune des limites de la parcelle concernée ou dans le rayon le plus approprié eu égard aux angles de perception visuelle du projet par rapport aux parcelles voisines et au contexte bâti ou non bâti; [...]"

Considérant que les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme contiennent en l'espèce des photographies des parcelles voisines et des vues aériennes; que le requérant n'indique pas en quoi ce reportage photographique aurait

été insuffisant pour permettre à la première partie adverse d'avoir égard au contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet ou de visualiser le contexte paysager d'ensemble dans lequel celui-ci s'insère;

Considérant, sur l'intégration paysagère, que le bien est situé au plan de secteur dans un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que l'article 455/22, du CWATUPE, consacré au périmètre d'intérêt paysager énonce ce qui suit :

" Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage";

Considérant que lorsqu'il s'agit de juger de la légalité d'une autorisation administrative au regard de l'affectation en zone ou périmètre d'intérêt paysager, le rôle du Conseil d'Etat se limite à vérifier, dans les motifs des décisions et les conditions qui les assortissent, si l'autorité a suffisamment et correctement tenu compte de l'esthétique de la zone et de l'intégration du projet, censurant, le cas échéant, l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier administratif révèle que la première partie adverse a examiné soigneusement l'intégration paysagère du projet de construction du nouvel immeuble le long de l'avenue Peltzer; que ceci ressort à la fois des nombreuses demandes d'informations ou de modifications adressées à l'architecte du maître de l'ouvrage et des considérants du préambule de l'arrêté attaqué, pris dans leur ensemble; que par ailleurs le contexte et l'impact paysagers sont abordés dans le rapport de présentation du projet et dans la notice d'évaluation des incidences;

Considérant que le requérant ne dénonce pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation ni une erreur de fait précise;

Considérant que la seule construction, en milieu urbain, d'un immeuble à appartements d'une longueur de 20 mètres le long d'une voirie et dans l'alignement d'immeubles préexistants de gabarit comparable, n'emporte pas ipso facto une détérioration du paysage méconnaissant l'article 455/22 du CWATUPE, lequel vise d'ailleurs non seulement le maintien mais aussi la formation ou la recomposition du paysage; que le requérant ne développe pas concrètement ses affirmations relatives à l'atteinte paysagère prétendue et il ne les étaye par aucun document probant;

Considérant que le requérant invoque également le schéma de structure

communal; qu'il existe une ambiguïté à ce sujet : le préambule de l'arrêté attaqué semble situer le bien dans la zone d'habitat de seconde couronne : "Considérant que la densité d'occupation des parcelles construites et du projet envisagé dépasse la densité préconisée par le schéma de structure communal pour les biens situés en zone d'habitat de seconde couronne"; qu'en revanche, répondant à une demande de renseignements de l'auditeur-rapporteur, la première partie adverse affirme que le plan joint au schéma identifie précisément la rue dans la première couronne, "dès lors que nous sommes au-delà de la rue du Palais et en-deçà du Ring";

Considérant que le texte des dispositions littérales du schéma de structure, communiquées par la première partie adverse, énonce que la zone d'habitat de première couronne, où se situerait le bien litigieux, pourra ponctuellement être densifiée en veillant à respecter le gabarit général des quartiers et que les appartements y sont admis même si les logements familiaux y sont davantage protégés et encouragés;

Considérant que la requête ne précise pas à quoi son auteur, qui ne produit aucun dossier, fait référence lorsqu'il affirme que "le schéma de structure communal identifie le quartier par son aspect boisé et par la présence de villas d'une architecture marquante du début du 20^{ème} siècle"; que la carte du schéma de structure communal semble cependant effectivement situer le projet dans une zone de protection des ensembles architecturaux et dans un périmètre d'intérêt paysager; que, par ailleurs, le schéma de structure communal énonce ce qui suit : "Les grandes villas de qualité doivent être identifiées en vue de les préserver. Leur éventuelle réaffectation ou division doit être étudiée avec soin" (page 81);

Considérant que, sur l'aspect architectural, l'acte attaqué est motivé en la forme sur ce point :

" [...]

Considérant cependant que la maison existante est préservée et réaffectée, en respect des impositions du Schéma de Structure communal quant au maintien des villas existantes (concerne ici la maison Pirlet, aujourd'hui inoccupée et à réhabiliter);

[...]";

Considérant, par ailleurs, que l'"ensemble architectural" à protéger n'est pas concrètement décrit dans la requête;

Considérant que la requête unique, qui est assez imprécise à ce sujet, n'établit donc pas que sous l'un ou l'autre de ces aspects, le permis d'urbanisme serait incompatible avec une des options du schéma de structure communal au point qu'une

dérégulation motivée soit nécessaire;

Considérant qu'il s'ensuit que, *prima facie*, le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du CWATUPE, notamment de ses articles 109/1 et 88; qu'il affirme que l'acte attaqué aboutit à diviser en deux une parcelle habitable s'étendant de la rue de l'Union à l'avenue Peltzer à Verviers alors que l'article 88, § 1^{er}, 1^o, du CWATUPE prévoit que la division cadastrale d'un bien en au moins deux lots et avant tout la cession d'au moins deux lots formés, nécessite un permis d'urbanisation et qu'il en est de même pour l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatifs à la réalisation de constructions ou d'aménagements sur les lots formés;

qu'il soutient que la rénovation et la construction sont traitées de manière distincte, que les biens sont destinés à être vendus séparément de telle sorte que les parcelles seraient indépendantes, que l'économie du projet est de diviser le terrain et en échange de la rénovation de la maison existante, d'obtenir l'autorisation de construire un nouvel immeuble démesuré et que le seul fait qu'un couloir serait artificiellement créée entre les deux constructions n'a pas pour effet de maintenir une seule parcelle bâtie;

Considérant que l'article 88, § 1^{er}, du CWATUPE dispose ainsi qu'il suit :

" § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement, procéder à l'urbanisation d'un bien, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Par procéder à l'urbanisation d'un bien, on entend une conception urbanistique relative à ce bien et qui vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation et, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat.

La mise en œuvre de l'urbanisation du bien est réalisée successivement par :

1^o la division cadastrale du bien en au moins deux lots non bâtis et la vente ou la cession d'au moins un des lots ainsi formés;

2^o l'octroi d'un ou plusieurs permis d'urbanisme relatif à la réalisation de construction ou d'aménagement sur les lots formés.

La division cadastrale visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse";

Considérant qu'en l'espèce, la division du bien aboutirait à la création de deux lots dont l'un serait déjà bâti, s'agissant en l'occurrence de la maison que le projet entend rénover; qu'un seul lot serait donc non bâti; que la condition relative à la division du bien en au moins deux lots non bâtis n'est donc pas remplie; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation du CWATUPE, notamment de ses articles 330 et suivants, du P.C.A. n° 6 de Heusy, approuvé par un arrêté royal du 25 août 1967, notamment de ses articles 3, 6 et 7, du plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par un arrêté royal du 23 janvier 1977, du schéma de structure communal, du bon aménagement des lieux, et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'acte attaqué autorise des dérogations pour l'implantation et le gabarit du nouveau bâtiment à construire;

Considérant que, dans la première branche, le requérant fait valoir que la dérogation aux dispositions du P.C.A. repose sur le motif que celles-ci rendraient la parcelle inconstructible et que des bâtiments similaires de haute taille existeraient; qu'ainsi, selon lui, la demande de permis et le permis lui-même aboutissent à soutenir que les dispositions du P.C.A. ne seraient pas applicables au motif que l'on y aurait dérogé antérieurement; que le requérant estime que la partie adverse se méprend à deux égards :

- la parcelle, non divisée à défaut de permis d'urbanisation, est construite du côté de la rue de l'Union de sorte qu'elle n'est pas inconstructible;
- en zone d'intérêt paysager, le projet doit s'intégrer ou améliorer le paysage;
- qu'en l'espèce, le projet, loin d'améliorer un quartier de villas que le schéma de structure défend, porte atteinte aux éléments paysagers marquants de celui-ci; que le motif avancé se fonde sur des immeubles inadaptés construits par le passé;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant soutient que le projet a fait l'objet de plusieurs modifications essentielles en cours de procédure, après l'enquête publique, que, notamment, le couloir souhaité entre les deux bâtiments a été supprimé, qu'il ne fait aucun doute que le projet a alors été substantiellement modifié et qu'il devait à nouveau être soumis à enquête publique en application de l'article 330 du CWATUPE;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant constate que pour justifier la hauteur du projet, les demandeurs de permis ont utilisé deux indications inexactes quant à l'immeuble du requérant, induisant en cela en erreur les autorités d'avis et délivrantes : ils auraient pris la mesure de l'immeuble du requérant

en haut d'une tourelle décorative alors que la mesure doit être prise sous corniche et ils auraient prétendu que l'immeuble du requérant comprend un rez + 3 alors qu'il comporte un rez + 1 + toiture;

Considérant, sur la première branche du moyen, que le requérant ne précise pas en quoi l'acte attaqué aurait méconnu l'article 3 du P.C.A., qui est relatif au front de bâtisse en zone de recul, ou l'article 6 du plan qui a trait à la zone de constructions isolées, le projet ne se situant pas dans ces zones; que le moyen, imprécis, est irrecevable en tant qu'il dénonce la violation de ces dispositions;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet se situe dans une zone d'implantation libre au P.C.A. n° 6 de Heusy (aplat rose); que l'article 7, alinéa 1^{er}, du plan particulier d'aménagement est rédigé comme suit :

" La construction d'immeubles résidentiels dans ces zones (d'implantation libre) 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. Le facteur P comporte la surface de tous les locaux indistinctement au-dessus du sol quelle que soit la relativité de leur niveau par rapport à la voirie, abstraction faite des surfaces destinées aux garages et aux parkings.

- 3) Hauteur maximum : 21 m mesurée 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 ½ hectare (5000 m²)";

Considérant que l'alinéa 2 n'est pas directement concerné par cette branche du moyen : "Matériaux Bâtisses sur ossature d'aspect très ouvert et aéré. Pierre de taille naturelle ou reconstituée - moellons-briques peintes ou émaillées mates de tons clairs - matériaux standardisés de parement - céramiques décoratives-mosaïques de verre, fers forgés, etc. ... et en général tous matériaux vitrifiés; tonalité claire prépondérante";

Considérant que l'octroi du permis d'urbanisme procède d'une dérogation accordée par rapport à la prescription figurant à l'article 7, alinéa 1^{er}, 1°, du plan; que l'acte attaqué motive comme suit l'octroi de cette dérogation :

" [...]

Considérant que le nouvel immeuble envisagé (immeuble de 17 appartements) déroge à l'article 7.C.1. du PCA, 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; ces hauteurs étant mesurées du point

le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles;

Considérant les immeubles existant dans l'environnement direct du projet;

Que certains de ces immeubles ont été soumis aux prescriptions du PCA en vigueur, et autorisés;

Que d'autres ont, par contre, été érigés avant l'entrée en vigueur du PCA et n'ont pas été soumis à des impositions notamment en termes de gabarit;

Considérant la hauteur des immeubles voisins, que ces derniers comprennent davantage de niveaux que la nouvelle construction envisagée, et par conséquent, des hauteurs plus importantes;

Considérant que la hauteur de ces immeubles résidentiels existants conditionne fortement toute nouvelle urbanisation de ce type (immeuble à appartements) sur les parcelles voisines;

Considérant que cette situation grève aujourd'hui les parcelles subsistant en «zone d'implantation libre» de contraintes urbanistiques conséquentes;

Considérant la nouvelle construction envisagée;

Que sa hauteur totale (18,40 m) est inférieure aux 21 m autorisés par l'article 7.C.3 du PCA, et aux immeubles voisins;

Que son implantation légèrement en recul s'harmonise au front bâti existant, et de plus, maintient en place les arbres existants à front de rue sur la parcelle;

Considérant le parti architectural choisi pour l'immeuble par l'auteur du projet;

[...]"

Considérant que le préambule de l'arrêté du collège communal relate également l'avis du fonctionnaire délégué qui signale que "l'immeuble sis à droite du projet de gabarit rez + 6, présente une hauteur tellement importante que, si la prescription est appliquée rigoureusement, toute construction est rendue impossible sur la parcelle"; qu'il faut entendre par là l'implantation d'une construction nouvelle d'un immeuble à appartement en bordure de l'avenue Peltzer;

Considérant que cette motivation ne revient pas à soutenir que les dispositions du P.C.A. ne seraient pas applicables pour la raison qu'on y aurait dérogé antérieurement; qu'elle justifie au contraire la nécessité de déroger à une disposition qui se révèle in casu inadaptée en raison de la configuration des lieux;

Considérant que si, comme le prétend le requérant, les immeubles voisins construits dans le passé seraient inadaptés, ce serait une raison supplémentaire pour ne pas les prendre en considération pour le calcul de la largeur maximale du bâtiment projeté; que le requérant ne conteste pas, par ailleurs, le motif selon lequel la hauteur de ce dernier est inférieure au maximum autorisé par le P.C.A.;

Considérant pour le surplus, que cette branche du moyen se confond avec le premier moyen qui a été examiné ci-avant;

Considérant, quant à la deuxième branche, que l'article 116, § 6, du CWATUPE porte ce qui suit :

" § 6. Préalablement à la décision du collège communal, le demandeur peut, moyennant l'accord de celui-ci, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences ou d'étude d'incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidences.

Le cas échéant, le collège communal peut soumettre les plans modificatifs, le complément de notice d'évaluation préalable ou d'étude d'incidences à de nouvelles mesures de publicité et à l'avis de la commission communale et des services et commissions visés au paragraphe 1^{er}.

Le collège communal en informe le demandeur";

Considérant qu'une enquête publique doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à enquête; qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; qu'il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement; que, dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant n'identifie dans sa requête unique qu'une seule modification essentielle qui aurait été apportée au projet après l'enquête publique et qui justifierait, selon lui, que celle-ci soit recommencée, à savoir la suppression d'un couloir souhaité entre les deux bâtiments; qu'il n'apparaît cependant pas du dossier soumis au Conseil d'Etat et le requérant n'établit pas que les plans soumis à l'enquête publique comportaient un tel couloir qui semble n'avoir été envisagé que dans un premier avant-projet, abandonné par la suite;

Considérant, pour le reste, qu'il ne résulte pas des renseignements et des changements demandés par la première partie adverse à l'auteur du projet que des modifications fondamentales auraient été apportées au projet; qu'un caractère essentiel ne peut manifestement pas être reconnu aux modifications mineures qui ont finalement été retenues (couleur des briques, maintien d'un muret, espace poubelle, gestion du trafic entrant par la rue de l'Union, charroi lié au chantier); qu'il n'y a pas eu finalement de changement en ce qui concerne les accès depuis l'avenue Peltzer

(recentrage), le matériau du nouveau volume abritant les circulations dans la maison existante, et le plan d'égouttage;

Considérant, à propos de la troisième branche, que si l'on consulte les photographies accompagnant la demande de permis, l'immeuble du requérant, qui ne produit pas de document probant, ressemble fort à un rez + 3 ou, ce qui revient pratiquement au même, à un rez + 2 + toit et tourelle;

Considérant que le plan des façades permet de comparer le gabarit de la nouvelle construction projetée avec celui de l'immeuble du requérant (avec ou sans tourelle); que les photographies et les plans ne paraissent pas révéler l'existence d'une rupture flagrante dans les gabarits;

Considérant que le requérant n'explique pas, dans ces conditions, en quoi les "autorités d'avis et délivrantes" auraient été induites en erreur;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que n'est pas remplie l'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être prononcée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme ETABLISSEMENTS JEAN WUST est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.