

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.139 du 8 septembre 2015

A. 216.229/XIII-7353

En cause : **LEJEUNE** Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Verviers**,
ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

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

LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS
SIEGEANT EN REFERE,

Vu la requête introduite 28 août 2015 par laquelle Philippe LEJEUNE demande, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution «du permis d'urbanisme délivré le 9 avril 2015 par le collège communal de la Ville de Verviers à la S.A. WUST pour la construction d'un immeuble de 13 appartements, d'un commerce (bijouterie) et le placement d'enseignes sur un bien sis à 4802 Verviers, avenue Nicolaï, 43, cadastré 5^{ème} division, section A, n° 38R2, 38S2";

Vu la requête, introduite le 22 juin 2015 par laquelle le même requérant demande l'annulation du même acte;

Vu la requête, introduite le 1^{er} septembre 2015, par laquelle la société anonyme WUST demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 28 août 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 septembre 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Pierre HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me C. HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Francis HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} septembre 2015, la société anonyme WUST demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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

La demande qui conduit à la délivrance de l'acte attaqué est la troisième demande de permis d'urbanisme introduite par la partie intervenante relativement à la parcelle située au n° 43 de l'avenue Nicolaï à Verviers.

Elle a pour objet la démolition d'une villa existante - la villa "Toque d'Or", du nom du restaurant qui y était installé - et la construction d'un immeuble de 13 appartements, d'un commerce (bijouterie) et le placement d'enseignes.

Le bien est situé :

- en zone d'habitat d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen du 23 janvier 1979,
- en zones A.4. "immeubles résidentiels", B.2. "zone de jardins" et B.1. "zone de recul" dans le périmètre du plan communal d'Aménagement (P.C.A.) n° 23 adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 29 novembre 2004 et approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005,
- en zone d'habitat de seconde couronne au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le conseil communal le 6 septembre 2010.

Le bien en question est entouré de trois voiries (l'avenue Nicolaï, la rue du Naimeux, l'avenue des Tilleuls).

Le requérant est un voisin immédiat, propriétaire d'une maison d'habitation, rue de Naimeux, 11, située derrière la parcelle sise Avenue Nicolaï, 43.

La demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 1^{er} septembre 2014 au 15 septembre 2014. 76 réclamations furent introduites dont celle du requérant.

Plusieurs dérogations au plan communal d'aménagement sont accordées en vue d'autoriser le projet.

Le permis a été délivré le 9 avril 2015 et notifié au requérant par un courrier du 13 avril 2015, envoyé le 21 avril 2015.

Le 25 août 2015, la partie intervenante informe le requérant de son intention de "débuter les travaux à la fin de ce mois d'août";

Considérant que la première partie adverse oppose au recours une fin de non recevoir prise de la tardiveté de la requête en annulation;

Considérant que le requérant a introduit une réclamation au cours de l'enquête et qu'en conséquence une copie de l'acte attaqué devait lui être notifiée en application de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Considérant que la décision attaquée a été notifiée au requérant par un courrier daté du 13 avril 2015, envoyé le 21 avril 2015; que l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif

du Conseil d'Etat établit que lorsque la notification est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et que ce jour est compris dans le délai; qu'il s'ensuit que le premier jour du délai de recours est en l'espèce le vendredi 24 avril 2015; que le recours en annulation a été introduit le 22 juin 2015;

Considérant que la requête en annulation est recevable *prima facie*;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...];

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er};

Considérant que la première partie adverse et la partie intervenante reprochent au requérant un défaut de diligence pour n'avoir pas introduit de demande de suspension ordinaire sans établir que cette procédure n'aurait pas pu être utile alors qu'il s'agit d'un projet important qui ne s'exécute pas en un jour, mais en quelques semaines;

qu'elles lui reprochent aussi d'avoir attendu le 28 août pour introduire une demande de suspension d'extrême urgence; qu'elles estiment qu'un courrier du 25 août 2015 de la partie intervenante S.A. WUST, bénéficiaire du permis d'urbanisme, envoyé au requérant, qui fait état de l'intention de celle-ci de commencer les travaux dès la fin du mois d'août ne constitue pas, en l'espèce, la justification d'une action d'extrême urgence pour le motif que "nonobstant les termes du courrier qui a été adressé à la partie requérante par la S.A. WUST, les travaux visés par l'acte attaqué n'ont pas débuté" et que "a fortiori, même les actes préparatoires au

chantier n'ont pas été entamés, comme par exemple l'installation dudit chantier" (note d'observations de la première partie adverse);

Considérant que la partie intervenante reproche aussi au requérant de tenter de démontrer une prétendue urgence par le seul biais des moyens invoqués à l'appui de sa requête en annulation; qu'elle écrit ce qui suit :

" [...]

La partie requérante évoque en page 18 de sa demande d'extrême urgence la violation du cadre de vie reposant sur les motifs exposés précédemment, se confondant avec les moyens développés dans le cadre du recours en annulation. Elle évoque également un effet d'écrasement sur la villa Vanesse, villa voisine sise au n° 41. En ce qui concerne l'effet d'écrasement sur la Villa Vanesse, le requérant ne dispose d'aucun intérêt et le préjudice n'est pas personnel. Il doit donc être écarté. En ce qui concerne, la dénaturation du cadre de vie, il faut également constater que la végétation existante qui sera maintenue et renforcée, et le respect strict du PCA concernant la zone de cours et jardins, le respect de l'avis du DNF, sont autant d'éléments qui permettront de garantir un cadre de vie de qualité à la partie requérante et aux riverains. Les considérations de la partie requérante sont subjectives et ne sont pas démontrées in concreto.

Dès lors, en l'absence de la démonstration d'inconvénients d'une gravité suffisante dans la mise en œuvre de l'acte attaqué, la suspension en extrême urgence ne peut se justifier.

[...]"

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que la procédure d'extrême urgence est utilisable quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient; qu'elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge; que c'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence;

Considérant que les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant;

Considérant que, bien qu'un permis d'urbanisme soit exécutoire dès sa délivrance et puisse être mis en œuvre à tout moment, les parties adverses et intervenante n'établissent pas, en l'espèce, qu'au moment de l'introduction de la requête en annulation et jusqu'à la lettre du 25 août 2015 envoyée au requérant par la partie intervenante, l'imminence du commencement des travaux était telle qu'une demande de suspension ordinaire aurait été recevable et aurait dû, partant, être introduite par le requérant;

Considérant que le requérant a reçu de la partie intervenante une lettre du 25 août 2015 annonçant le début des travaux à la fin du mois d'août; qu'en introduisant sa demande de suspension d'extrême urgence le 28 août, le requérant a fait preuve de la plus grande diligence;

Considérant que le requérant fait essentiellement valoir que l'exécution du permis attaqué modifiera son cadre de vie dans une mesure importante compte tenu des dérogations au plan communal d'aménagement qui ont été octroyées et dont il critique la légalité dans ses moyens; que la partie intervenante lui reproche de ne pas faire de démonstration concrète de cette modification de son cadre de vie par des photos ou des allégations concrètes;

Considérant que, dans la requête en suspension d'extrême urgence, la démonstration d'inconvénients concrets se confond en effet largement avec l'amplification des moyens qui critiquent l'importance des dérogations et une forme de dénaturation illicite du cadre de vie; qu'il peut toutefois être admis en l'espèce que la dénaturation alléguée du cadre de vie constitue pour le requérant un inconvénient sérieux;

Considérant que le permis d'urbanisme en question permet d'abord la démolition de la villa ce qui peut se produire en quelques jours; que le requérant montre avec vraisemblance que l'exécution du permis est imminente et que ni la procédure en annulation ni la procédure de référé selon la procédure ordinaire ne permettraient de prévenir l'inconvénient retenu;

Considérant que l'extrême urgence à statuer est établie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen, intitulé "l'illégalité des affectations du P.C.A. sur la parcelle d'implantation", de la violation des articles 10, 11 et 23, de la Constitution, des articles 1^{er}, 47, 48, 49, 51 et 52, du CWATUPE, de l'erreur dans les motifs et de l'excès de pouvoir,

en ce que le collège communal a délivré le permis au regard de la prescription "A.4. - Immeubles résidentiels" du P.C.A. n° 23 adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 29 novembre 2004 et approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005,

alors que le P.C.A. n° 23 viole les dispositions visées aux moyens en ce qu'il régit la parcelle d'implantation par la prescription "A.4 - Immeubles résidentiels" au lieu de la prescription "A.3. - Bâtiments isolés", que le P.C.A. n° 23 est illégal en ce sens et son illégalité emporte l'illégalité du permis attaqué, fondé sur la prescription "A.4. - Immeubles résidentiels" dudit P.C.A.;

qu'il explique qu'en zone A.4., "En cas de reconstruction totale, les bâtiments comporteront au minimum un rez-de-chaussée et deux étages, et au maximum un rez-de-chaussée et trois étages, le volume de la toiture pouvant faire l'objet d'étage(s) supplémentaire(s) afin d'utiliser au mieux l'espace disponible" et que "La hauteur sous corniche ne peut excéder 10,50 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée pour la toiture principale, et 8,50 m pour les toitures des volumes secondaires", alors qu'en zone A.3., "En cas de reconstruction totale, les bâtiments comporteront au minimum un rez-de-chaussée et un étage, et au maximum un rez-de-chaussée et deux étages, le volume de la toiture pouvant faire l'objet d'un étage supplémentaire afin d'utiliser au mieux l'espace disponible";

qu'il fait notamment valoir que le P.C.A. entend se référer à la situation existante constituée essentiellement de "maisons jointives et villas isolées dotées d'un environnement végétal de bonne qualité" et éviter "le renouvellement de quelques cas de constructions dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage", que ce plan classe toutes les villas isolées en zone A.3. Bâtiments isolés, à l'exception de deux villas situées aux n°s 41 et 43 de l'avenue Nicolaï, soit la villa "Vanesse" et la villa "Toque d'Or" qui fait l'objet du projet, classées en zone A.4.; qu'il soutient que cette distinction est importante puisqu'en zone A.4. est permise une construction R+3+T tandis qu'en zone A.3. n'est permise qu'une construction R+2+T; qu'il affirme qu'aucune explication contemporaine de l'adoption du P.C.A. ne justifie cette distinction qui n'est pas conforme aux options du P.C.A. et qui est discriminatoire, si bien que P.C.A. doit être écarté et que des motifs du permis attaqué sont illégaux;

Considérant que sous l'intitulé "options urbanistiques et planologiques" du P.C.A. figure notamment la précision suivante :

" [...]

Par ailleurs, le présent P.C.A. veille à ce que, partant de la situation existante, les différentes expressions d'habitat (en ordre continu ou isolé) répondent à une organisation et des normes définies, de manière à éviter le renouvellement de quelques cas de constructions dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage. Dans ce même esprit, les zones de recul ont été précisées et organisées.

[...]"

qu'en outre, la prescription A.4. est libellée de la façon suivante :

" Il s'agit principalement - mais non exclusivement - d'immeubles à appartements existants pour lesquels les prescriptions de destination, d'implantation, de gabarits, d'esthétique et de matériaux de la zone A.3. sont d'application sauf en ce qui concerne les points suivants : [...]"

Considération que l'option ainsi présentée n'est pas de figer la situation existante de toutes les villas et que la zone A.4. n'est pas exclusivement conçue pour les immeubles à appartements existants, si bien que la décision de placer deux villas en zone A.4. de bâtiments résidentiels, contemporaine de la rédaction de cette option, ne semble en contradiction ni avec celle-ci ni avec la prescription A.4.;

Considérant, en outre, que l'autorité qui dispose d'un pouvoir d'appréciation dans la rédaction de la carte d'affectation a pu tenir compte de distinctions objectives comme la configuration de la voirie et le voisinage d'immeubles résidentiels; que la carte révèle que les villas des n^{os} 41 et 43 forment, avec les deux immeubles situés au sud-est qui n'ont pas actuellement le profil de villas mais d'immeubles à appartements, un ensemble de quatre immeubles soumis à la prescription A.4.; que la configuration du réseau de voirie à l'endroit de la villa "Toque d'Or" est particulière puisqu'elle est entourée de trois voiries;

Considérant, prima facie, qu'il n'est pas établi que l'affectation de la villa "Toque d'Or" en zone A.4. constitue une discrimination;

Considérant que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen, intitulé "dérogations non accordées", de la violation des articles 1^{er}, 47, 113 et 114, du CWATUPE, des prescriptions A.1., A.3. et A.4. du P.C.A. n° 23 adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 29 novembre 2004 et approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'excès de pouvoir;

qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir délivré le permis sans qu'aient été accordées toutes les dérogations au P.C.A. qu'appelait la réalisation du projet;

qu'il dénonce ainsi la violation des prescriptions du P.C.A. relatives au nombre de niveaux des constructions, à leur localisation et aux traitements des pignons et façades;

que, dans une première branche, il constate que la prescription A.4. permet au maximum 4 niveaux en façade (R+3+T) alors que le projet comporte 5 niveaux car le penthouse couvre l'entièreté du troisième étage, ce qui en fait un étage franc; qu'il estime que le penthouse ne peut être assimilé à l'étage en toiture qu'admet le P.C.A., si bien que le projet méconnaît une donnée essentielle du P.C.A.;

que, dans une seconde branche, il note que la prescription A.3., rendue applicable aux immeubles situés en zone A.4., est libellée comme suit :

" [...] les pignons et façades doivent être traités de la même manière, afin de créer un ensemble architectural de conception et d'aspect homogènes. [...]";

qu'il fait valoir ce qui suit :

" [...]

Dans le cas d'espèce, la parcelle d'implantation est «entourée de trois voiries, (l'avenue Nicolai, la rue du Naimeux, l'avenue des Tilleuls) de statut et utilisation différents» (P.U., p. 14, considérant 4) : «la première, axe dominant structurant le quartier, disposant de commerces et services divers; la deuxième voirie très fréquentée et chargée en stationnement vu la présence de l'accès principal du Centre Hospitalier tout proche; la troisième, axe secondaire à l'avenue Nicolai, distribuant un quartier résidentiel et subissant un trafic moindre» (P.U., p. 13, alinéa 6).

Or, l'immeuble projeté est entièrement tourné vers l'avenue des Tilleuls, sur lequel donne la façade principale, et présente des façades massives et non harmonisées le long de l'avenue Nicolai et de la rue du Naimeux [...].

De la sorte, les pignons et façades ne sont pas «traités de la même manière, afin de créer un ensemble architectural de conception et d'aspect homogènes».

La C.C.A.T.M. prescrivait d'ailleurs de «revoir la façade orientée vers l'avenue Nicolai; bien que cette façade est la façade principale du projet, elle présente un aspect massif, peu d'ouverture sur le domaine public, et tourne le dos à l'avenue Nicolai; le projet doit présenter une façade principale urbaine et accueillante, qui s'intègre au contexte bâti, et non qui fait fi de ce dernier»;

Considérant, sur la première branche, que la prescription A.4. est notamment libellée comme suit :

" - En cas de reconstruction totale, les bâtiments comporteront au minimum un rez-de-chaussée et deux étages, et au maximum un rez-de-chaussée et trois étages, le volume de la toiture pouvant faire l'objet d'étage(s) supplémentaire(s) afin d'utiliser au mieux l'espace disponible";

Considérant que l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" [...]

Que le projet comporte un rez-de-chaussée et 3 étages francs; que le penthouse tel que projeté au dernier niveau peut être assimilé en l'espèce, quant à son principe, à l'étage acceptable dans la toiture, tel que le prévoit le PCA;

Que, dans la mesure où l'immeuble projeté présente une toiture plate, l'aménagement d'un penthouse au dernier niveau respecte en toutes hypothèses la philosophie du PCA; que la situation n'aurait pas été différente (voire plus défavorable), tant en termes de hauteur que de gabarit si, en cas de toitures à versants, ces logements avaient été aménagés dans le volume de toiture; que le projet respecte donc le PCA tant dans sa philosophie que quant au nombre de niveaux (ce dernier permettant rez + 3 étages + étages supplémentaires dans la toiture);

Qu'en conclusion, le projet ne déroge pas aux prescriptions du PCA quant au nombre de niveaux;

[...]"

Considérant que le "penthouse" comporte des reculs par rapport aux façades des niveaux inférieurs (recul de plus de 2,50 m au sud et de 3,50 m à l'ouest); qu'il ne peut être assimilé à un étage franc; que cette motivation révèle que l'administration avait une perception exacte du projet; qu'il s'agit d'interpréter les mots "le volume de la toiture pouvant faire l'objet d'étage(s) supplémentaire(s)"; que la question se pose de savoir si le penthouse est un étage en toiture au regard de la disposition du P.C.A.; que dans l'appréciation de la validité du raisonnement tenu par l'auteur de l'acte attaqué et de sa conclusion, il y a lieu de tenir compte aussi de la circonstance qu'une dérogation critiquée au troisième moyen a été délivrée pour la toiture plate; que *prima facie* la décision de l'auteur de l'acte attaqué de considérer que le penthouse est un étage en toiture n'est pas contraire à la disposition précitée; qu'il n'est pas établi que le projet requerrait une dérogation sur le point;

Considérant, sur la seconde branche, que la disposition précitée ne semble pas imposer un traitement identique des façades mais un traitement "de la même manière", la création d'un "ensemble" de "conception et d'aspect homogènes"; que l'application de ces critères requiert de l'administration l'exercice d'un pouvoir d'appréciation; que le Conseil d'Etat ne pourrait censurer que l'absence de cette appréciation, la prise en compte d'éléments erronés ou l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" [...]

Que le gabarit, en termes de niveaux, est équivalent aux immeubles voisins à proximité; que l'architecture du projet propose toutefois un tout autre travail de façades, répondant à des techniques de construction et des tendances contemporaines;

Que le jeu de volumes proposé par l'auteur du projet se détache des limites de construction, présente un travail de façade équilibré et animé; cette intervention atténue considérablement l'effet massif soulevé par les réclamants;

Que le dernier niveau, en recul, participe également à cette atténuation;

Que la solution proposée par l'architecte est cohérente, tant d'un point de vue fonctionnel qu'architectural;

[...]

Considérant que la C.C.A.T.M. estimait dans son avis favorable conditionnel que le demandeur devait revoir la façade orientée vers l'Avenue Nicolaï; qu'elle estimait que malgré le fait que cette façade est la façade principale du projet, elle présenterait un aspect massif, peu d'ouverture sur le domaine public, et tournerait le dos à l'avenue Nicolaï;

Que la façade côté avenue Nicolaï est plus discrète dans son expression, mais reste cependant intégrée à la volumétrie d'ensemble (matériaux,...); qu'aucune façade ne se voit dès lors sacrifiée; que le collège communal ne peut donc se rallier à l'avis de la C.C.A.T.M. et estime au contraire et au vu des éléments susvisés que la façade orientée vers l'avenue Nicolaï s'intègre au contexte bâti et non bâti environnant;

[...]"

Considérant, prima facie, que cette motivation révèle une analyse du dossier et une appréciation qui établit que le projet est conforme à la disposition précitée; que l'examen des photographies ne fait pas apparaître d'erreur d'appréciation d'ailleurs non dénoncée; qu'il n'est pas établi que le projet requerrait une dérogation sur le point;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen, intitulé "dérogations illicites", de la violation des articles 1^{er}, 47, 113 et 114, du CWATUPE, des prescriptions plan de secteur de Verviers/Eupen du 23 janvier 1979, des prescriptions A.1., A.3. et A.4. du P.C.A. n° 23 adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 29 novembre 2004 et approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005, des prescriptions du S.S.C. adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 6 septembre 2010 et approuvé par arrêté ministériel du 22 février 2011, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, il formule une critique qui vise l'ensemble des dérogations accordées et qui est prise de l'absence de perception exacte des lignes de force du paysage, d'un défaut d'examen de l'impact du projet sur celles-ci; qu'il soutient enfin que l'auteur de l'acte attaqué n'établit pas "la manière selon laquelle le

projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose"; qu'il juge le grief d'autant plus grave que le bien est situé en zone d'habitat paysager au plan de secteur et en zone de protection des ensembles architecturaux au S.S.C.;

que, dans une deuxième branche, il critique la dérogation accordée en ce qui concerne la hauteur sous corniche, la pente et les matériaux de la toiture; qu'il note que la hauteur sous corniche atteint 15,60 m alors que la prescription A.4. permet 10,50 m et que la toiture plate est admise en dérogation alors que la prescription A.3., applicable par référence en zone A.4., prescrit des toitures à pente;

qu'il observe que le fonctionnaire délégué a estimé que "le parti architectural est en rupture avec la typologie des bâtiments voisins en ce qui concerne la toiture et les matériaux à mettre en œuvre";

qu'il dénonce dans la motivation de l'acte attaqué une confusion entre hauteur sous corniche et hauteur au faîte, une référence inadéquate à la situation issue de l'exploitation maximale des dispositions du P.C.A., une configuration jugée inadéquate ne pouvant servir de référence pour l'octroi d'une dérogation relative à une autre configuration; qu'il critique une référence erronée au S.S.C. qui, selon lui, "ne déconseille pas les logements dans les combles", mais pose la condition qu'ils fonctionnent en duplex avec le dernier étage; qu'il soutient aussi que le caractère cubique d'un bâtiment n'est pas une justification pour une dérogation aux prescriptions de hauteur sous corniche; qu'en ce qui concerne la toiture plate, il dénonce une erreur manifeste d'appréciation en ce que la toiture plate maximise le gabarit de l'immeuble projeté au droit des façades; qu'il note enfin que l'invocation du caractère dépassé des prescriptions du P.C.A. ne peut justifier l'octroi exceptionnel d'une dérogation;

que, dans une troisième branche, il critique la dérogation relative à l'affectation commerciale d'une partie du rez-de-chaussée; qu'il dénonce une dérogation inadmissible en raison d'une contrariété aux options du P.C.A.; qu'il ajoute que la référence à une activité commerciale exercée antérieurement dans l'immeuble n'est pas pertinente, qu'une bijouterie n'est pas un commerce de proximité et qu'un tel commerce est exclu;

Considérant, sur l'ensemble du moyen, que l'article 113 du CWATUPE dispose comme suit :

" Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; [...]";

Considérant qu'à l'article 113, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le plan par le recours à la dérogation; qu'en ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistiques et architecturales du plan; que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un plan communal; que pour porter atteinte à celles-ci, il y a lieu soit de modifier le plan, soit de l'abroger; que le législateur impose enfin à l'autorité d'examiner concrètement les conséquences des actes et travaux qui bénéficient de la dérogation sur les lignes de force du paysage et d'établir que le projet les respecte, les structure ou les recompose;

Considérant que l'article 114 impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du CWATUPE; que ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; qu'il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'Etat que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur la première branche, que l'article 113, première proposition, requiert que l'autorité ait d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle, à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose; que cette analyse doit ressortir de la motivation formelle du permis; que la précision attendue de la motivation dépend des circonstances particulières;

Considérant que, en l'espèce, l'acte attaqué contient trente pages de motivation et des annexes; que son auteur expose notamment :

- que le projet est inscrit en zone d'intérêt paysager au plan de secteur, que la parcelle est située en zone A.4. "Immeubles résidentiels", B.2. "zone de jardins" et B.1. "zone de recul" dans le PCA n° 23 approuvé par arrêté ministériel du 9 juin

2005, et que le bien est situé en zone d'habitat de seconde couronne au S.S.C. adopté par le conseil communal le 6 septembre 2010 (page 1);

- qu'une étude d'incidences n'était pas requise notamment après un examen des caractéristique du projet, en raison notamment du fait "qu'au vu de son implantation en zone d'habitat d'intérêt paysager au sein d'un quartier urbanisé, à proximité d'immeubles présentant pour certains une densité plus importante, ledit projet et par nature, l'aménagement d'appartements ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial en zone déjà urbanisée, ne sont pas de nature à générer des nuisances particulières" (page 3);
- que les réclamations relatives à l'intérêt paysager, au contexte urbanistique et aux choix architecturaux ont été examinées, que sont intégrées toutes les recommandations du Département de la Nature et des Forêts (D.N.F.) sauvegardant l'intérêt paysager du site, que "le projet tient compte de l'avis du D.N.F. qui a été consulté par le demandeur sur place pendant la durée de l'élaboration du projet et a émis un certain nombre de remarques quant à la végétation à préserver et à la végétation complémentaire à planter après travaux", qu'une analyse détaillée est faite des arbres à maintenir et à abattre et "Qu'il en résulte que les documents déposés apportent une vision complète et détaillée du projet et de ses implications sur la végétation présente et plus particulièrement sur les arbres remarquables ou devant être considérés comme tels" (pages 11-12);
- que le gabarit de l'immeuble est comparé avec celui des immeubles voisins, que les rapports entre les volumes et l'intégration dans le contexte bâti et non bâti sont étudiés, que l'autorité exprime les éléments qui à son sens atténuent l'aspect cubique du bâtiment, le rapport aux villas de la rue et à l'avenue Nicolaï, le respect du gabarit général du quartier, l'intégration de la façade orientée vers l'avenue Nicolaï au contexte bâti et non bâti environnant; qu'on lit spécialement "que s'il existe certes des villas avoisinantes de gabarit moindre à l'arrière de la zone de jardin du projet, elles ne se situent néanmoins pas dans le périmètre du PCA, ce dernier s'alignant sur la typologie de l'avenue Nicolaï; qu'elles se tournent vers leur voirie d'accès respective et sont nettement moins perceptibles depuis le domaine public; qu'elles ont un gabarit correspondant plus à l'avenue du Tilleul qu'à l'avenue Nicolaï; qu'il y a par conséquent un traitement distinct à envisager dans l'urbanisation des parcelles, bien que contigües" (pages 13 et 14);

Considérant que le projet est celui d'une construction; que la motivation révèle que l'auteur de l'acte attaqué avait une connaissance étendue du contexte paysager et du bâti environnant; qu'il décrit les caractéristiques du projet et la manière dont il perçoit l'insertion de celui-ci dans son environnement; qu'il s'ensuit, prima facie, que l'acte attaqué justifie à suffisance de l'impact du projet sur les lignes de force du paysage;

Considérant, sur la deuxième branche, que la prescription A.4., applicable au projet, précise en ce qui concerne les hauteurs sous corniche que :

- " - La hauteur sous corniche ne peut excéder 10,50 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée pour la toiture principale, et 8,50 m pour les toitures des volumes secondaires";

que la prescription A.3., rendue applicable aux constructions visées dans la zone A.4., précise que :

" [...]

Les toitures doivent être inclinées; les pentes devront présenter un angle compris entre 35° et 45° sur l'horizontale, les versants seront symétriques, les faîtes parallèles aux façades; dans le cas de volumes secondaires, leurs axes de faîtage seront perpendiculaires ou parallèles à l'axe du faîtage du volume principal. Dans le but d'éviter une hauteur de faîtage trop élevée, les parties centrales des volumes principaux peuvent comporter une toiture plate, à condition que celle-ci ne présente pas plus de 30 % de la surface au sol du bâtiment considéré, et qu'elle ne soit apparente d'aucun côté.

[...]"

Considérant que le requérant indique que la hauteur de la construction atteint 15,60 m au lieu de 10,50 m, ce qui représenterait une majoration de 148 %, avec une toiture entièrement plate; que le rapport explicatif de l'architecte contenu dans le dossier de demande de permis explique que les prescriptions du P.C.A. n° 23 permettant, d'une part, un R+3+T, et, d'autre part, une hauteur maximale sous corniche de 10,50 m sont incompatibles; que l'auteur de l'acte attaqué justifie la dérogation à la hauteur sous corniche de la manière suivante :

" [...]

Considérant par contre que le projet déroge au PCA relativement à la hauteur sous corniche qui ne peut excéder 10,50 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée;

Que le respect strict des prescriptions du PCA, à savoir la profondeur de la zone de construction, la mise en œuvre d'une corniche et d'une toiture à versants (jusqu'à 45°), impliquerait des pignons latéraux imposants et inappropriés ainsi qu'un faîte atteignant une hauteur fort importante en rapport avec le contexte bâti environnant;

Que le recul et les toitures plates au dernier niveau présentent en l'espèce une solution architecturale plus contemporaine, en lieu et place du gabarit préconisé par le PCA, à savoir une amorce de toiture à versants (35 à 45°) avec corniche, chapeautée d'une toiture plate forme pour limiter la hauteur de l'ensemble;

Qu'en outre, les conditions identifiées par les réclamants comme indissociables, si elles étaient respectées, impliqueraient inévitablement que les logements du dernier niveau seraient inclus dans le volume de la toiture, ce que le Schéma de structure communal déconseille;

Qu'il convient également de rappeler que l'aspect cubique se retrouve sur plusieurs bâtiments bordant l'Avenue Nicolaï; que, toutefois, dans le projet envisagé, l'architecture et les matériaux employés atténuent fortement cet aspect; que l'immeuble projeté se veut même moins massif que certains immeubles du quartier et plus précisément que ceux situés directement en amont;

Qu'en toutes hypothèses, il semble pertinent en l'espèce d'accepter, à titre exceptionnel, cette dérogation, sachant que l'impact de l'immeuble projeté, bien qu'excédant la hauteur de 10m50 par rapport au rez-de-chaussée, présente un volume et un gabarit acceptables pour l'implantation considérée;

Qu'enfin, il est tout à fait exact de prétendre que le faîtage suivant le PCA aurait pu se situer à 21m; qu'en effet, le PCA permet, en cas d'hauteur de faîte importante, de recourir à une toiture plate; mais qu'il ne l'impose pas; que les 21 mètres pourraient même être dépassés étant donné que la pente de toiture peut être portée jusqu'à 45°;

Qu'en conclusion, la dérogation est tout à fait justifiée en l'espèce afin d'éviter un bâtiment présentant un gabarit qui respecterait le PCA mais qui serait plus imposant, le programme étant quant à lui, comme démontré ci-avant, tout à fait acceptable à cet endroit; que l'intérêt d'accorder la dérogation, plutôt que d'appliquer la règle, est amplement démontré en l'espèce" (page 17);

Considérant que l'autorité a eu égard à la situation particulière de la parcelle en question, classée pour partie en zone A.4., d'une part, et frappée, d'autre part, de restrictions de recul et de jardins qui la rendent constructible à 18 % (page 11); qu'elle a noté que la surface de construction en projet était seulement de 14,3 % (ibid.); qu'elle a ensuite estimé que les règles applicables en principe à la hauteur et aux pentes des toitures en zone A.4. permettaient de construire à une hauteur qu'il était préférable de ne pas atteindre en accordant une dérogation relative aux toitures et à la hauteur;

Considérant, *prima facie*, que, lors de cette appréciation, il ne semble pas y avoir eu de confusion entre la hauteur sous corniche et la hauteur au faîte; que la référence à l'application de la règle n'est pas inadéquate lorsqu'il s'agit d'envisager la dérogation; que la considération selon laquelle le schéma de structure déconseille les logements dans les combles n'est pas erronée dans la mesure où la disposition du schéma fixe la condition que ces logements soient en duplex avec l'étage inférieur (schéma de structure, page 76); qu'au demeurant, elle est introduite par les mots "en outre", ce qui indique qu'elle est faite à titre complémentaire et ne semble pas de nature à entamer la validité du raisonnement tenu; que l'argument pris du caractère dépassé des prescriptions relatives aux pentes et matériaux de toiture (page 26) ne pourrait justifier une dérogation puisque, si la règle est dépassée dans son principe, il convient de la changer et non d'y déroger; que, toutefois, cet argument n'est pas donné pour indispensable à la décision de déroger aux prescriptions de hauteur et de pentes de toitures, celle-ci étant prise "afin d'assurer une limitation en hauteur, une meilleure homogénéité, une meilleure intégration et une liaison harmonieuse entre les immeubles voisins et, de manière plus générale pour l'établissement de ce programme

à cet endroit" (page 18); que la motivation précitée rend compte de l'intérêt d'accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie;

Considérant, enfin, que la branche du moyen ne contient pas de critique précise en ce qui concerne la dérogation relative aux matériaux utilisés; qu'elle est irrecevable sur ce point;

Considérant, sur la troisième branche, qu'une option du P.C.A. est que l'équipement commercial du quartier "ne doit pas être augmenté";

que sous l'intitulé "options urbanistiques et planologiques", le P.C.A. contient aussi le développement suivant :

" C'est pourquoi le présent P.C.A., dans la continuité de l'option urbanistique du P.C.A. n° 6 qu'il prolonge, vise à contrôler efficacement les activités commerciales dans cette zone, en limitant celles-ci à celles qui existent, en fixant les conditions dans lesquelles elles peuvent s'étendre, et en interdisant les nouvelles implantations commerciales.";

que la prescription de destination A.1., rendue applicable en zone A.4. dispose comme suit :

" [...]

Les autres activités, et notamment les activités de commerce, ne sont pas admises. Toutefois, les activités de commerce, non conformes à la destination de la zone et antérieures à l'approbation définitive du plan, sont acquises et peuvent subsister en cas de cession ultérieure du commerce, la nature du commerce cédant et du commerce cessionnaire ne devant pas nécessairement être identique.

[...]";

Considérant, *prima facie*, que l'option et la prescription s'éclairent mutuellement; que l'auteur du plan exprime en effet qu'une activité commerciale peut se prolonger sous une forme nouvelle dans les lieux où elle est exploitée; que, en outre, la prescription ne limite pas la cession et le changement aux seuls commerces de proximité; que, en l'espèce, la continuation d'une activité commerciale d'une autre forme que l'activité de restaurant ne semble pas s'inscrire dans le champ exact de la prescription précitée puisqu'il ne s'agit pas à proprement parler de "cession", mais de reconstruction de l'immeuble après démolition; que, dans ce cas, le recours à une dérogation pour permettre à une activité commerciale non identique de subsister en cas de reconstruction ne s'éloigne pas de l'option et n'est donc pas contraire celle-ci; que la référence à l'activité commerciale antérieure est bien pertinente dans la décision d'octroyer la dérogation et que la qualification de la bijouterie de commerce de proximité n'est pas nécessaire;

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen, intitulé "motivation", "de la violation des articles 1^{er}, 47, 113 et 114, du CWATUPE, des prescriptions A.1., A.3. et A.4. du P.C.A. n° 23 adopté par le conseil communal de la Ville de Verviers le 29 novembre 2004 et approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

que, dans une première branche, il soutient que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce qui concerne l'appréhension du gabarit du projet; qu'il fait valoir ce qui suit :

" [...]

L'appréhension de l'admissibilité du gabarit de l'immeuble projeté par rapport au résultat d'une application maximaliste des prescriptions du P.C.A. n° 23 n'est pas pertinente dans le cas d'espèce dans la mesure où :

- l'autorité compétente reconnaît elle-même que l'exploitation maximale des prescriptions du P.C.A. n'est pas admissible dans la mesure où elle «intégrerait des pignons latéraux imposants et inappropriés ainsi qu'un faîte atteignant une hauteur fort importante en rapport avec le contexte bâti environnant» (P.U., pièce n° 1, p. 17). Il en va d'autant plus ainsi que, comme exposé dans le cadre du premier moyen, la prescription "A.3. - Bâtiments isolés" aurait dû être applicable à la parcelle d'implantation;
- l'autorité compétente compare, de la sorte, des niveaux de hauteur pour des caractéristiques différentes, à savoir la hauteur des façades de l'immeuble à toit plat autorisé par rapport à une hauteur au faîte d'un immeuble doté d'une toiture à versants; or, une hauteur au centre d'une construction n'est pas comparable à une hauteur de façade latérale.

[...];

qu'il note aussi que "La motivation de l'acte attaqué rappelle que le schéma de structure «prévoit que tout projet doit respecter le gabarit général du quartier et observer une harmonie de hauteur, de profondeur», que le P.C.A., tend à ce que "partant de la situation existante, les différentes expressions d'habitat (en ordre continu ou isolé) répondent à une organisation et des normes définies, de manière à éviter le renouvellement de quelques cas de constructions dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage"; qu'il constate l'existence de plusieurs villas et de nombreuses maisons en habitat continu alors que "Toute la motivation du permis, en ce qui concerne l'admissibilité des gabarits, consiste à prendre comme point de référence les deux immeubles à appartements sis au n° 2 de la rue du Naimeux et au n° 49 de l'avenue Nicolaï"; qu'il dénonce ces références en affirmant que "s'agissant précisément des bâtiments les plus hauts, ils sont clairement visés par l'option urbanistique et planologique du

P.C.A. consistant à «éviter le renouvellement de quelques cas de construction dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage»";

qu'il observe encore que la prescription précitée du S.S.C. ne limite pas la prise en compte du "gabarit général du quartier" au seul périmètre du P.C.A. n° 23, alors que la motivation de l'acte attaqué n'appréhende nullement l'admissibilité du gabarit de l'immeuble projeté par rapport à la construction existante la plus proche, située sur le même îlot, à savoir précisément l'habitation du requérant sise au n° 11 de la rue de Naimeux;

qu'il dénonce enfin l'arbitraire dans le choix des voiries de référence :

" [...]

Ainsi, lorsqu'il s'agit d'appréhender le gabarit de l'immeuble projeté, la motivation du permis se réfère à l'axe que constitue l'avenue Nicolaï (même si, comme dénoncé ci-dessus, la motivation de l'acte attaqué ne se réfère qu'aux deux bâtiments situés à l'ouest de la parcelle d'implantation le long de l'avenue Nicolaï). C'est pourquoi la motivation de l'acte attaqué énonce que les villas avoisinantes «ont un gabarit correspondant plus à l'avenue du Tilleul qu'à l'avenue Nicolaï».

Mais, lorsqu'il s'agit d'appréhender l'admissibilité des caractéristiques architecturales du projet, et, en particulier, la configuration des façades, l'autorité compétente rappelle que l'immeuble est entouré de trois voiries de statut et utilisation différents (avenue Nicolaï, rue du Naimeux et avenue des Tilleuls) et que «les accès, entrée et sortie du projet se tournent vers [l'avenue des Tilleuls]» (pièce n° 1 p. 14).

L'autorité compétente justifie alors le traitement architectural des façades sises avenue des Tilleuls et avenue Nicolaï en raison de l'implantation de la façade principale de l'immeuble le long de l'avenue des Tilleuls. Mais alors pourquoi ne pas se référer aux autres caractéristiques de l'avenue des Tilleuls, notamment le gabarit des immeubles présents dans cette avenue pour apprécier l'admissibilité du gabarit de la construction projetée?

[...]"

que, dans une deuxième branche, il soutient que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce qui concerne la densité;

qu'il fait valoir que le S.S.C. affecte le bien en seconde couronne et lui applique un traitement de première couronne, ce que le schéma ne permet que "si la densité existante et si la mixité existante d'un quartier de seconde couronne le demandent (particulièrement si cette densité et cette mixité se rapprochent de la typologie des quartiers de première couronne), que ce quartier pourra être traité comme un quartier de première couronne", alors que "ceci n'est pas constaté par l'autorité compétente, et est de plus contredit par les données de l'espace";

qu'il observe que le S.S.C. prévoit pour les quartiers de seconde couronne une densité "moyenne à faible" alors que dans le cas d'espèce, la densité est de 48,16 logements à l'hectare, soit 160 % du maximum des prescriptions du S.S.C. applicables aux opérations de grande ampleur dont ne fait pas partie le projet; qu'il estime que la motivation de l'acte attaqué ne peut donc se fonder sur le S.S.C. pour justifier une telle densité;

que, dans une troisième branche, il soutient que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate en ce qui concerne la villa "Toque d'Or"; qu'il fait valoir ce qui suit :

" La présence de villa dans un écrin de verdure est une caractéristique du quartier.

Le S.S.C. prescrit (p. 52) :

« Concernant les grandes villas remarquables : une étude devrait être menée pour éviter leur démolition et la perte de la surface dédiée à l'espace vert qui en résulterait. Lorsque l'affectation en maisons unifamiliales n'est plus souhaitée, il s'agira d'étudier les reconversions possibles en appartements duplex ou triplex, bureau, etc. ».

Force est de constater qu'une telle étude n'a pas été réalisée et que la motivation de l'acte attaqué n'explique nullement comment l'autorité compétente est passée outre cette prescription";

Considérant, sur la première branche, que la référence que fait l'autorité, au début de son examen, aux dimensions que permet le P.C.A. semble adéquate; qu'elle se prononce ensuite sur l'intérêt d'utiliser au maximum ces possibilités et conclut qu'un tel choix est inopportun, ce qui la détermine à admettre aussi certaines dérogations pour que l'immeuble "présente un volume et un gabarit acceptables" (page 17);

qu'elle consacre plusieurs développements au gabarit, notamment :

" [...]

Considérant ensuite que l'immeuble est repris en zone d'habitat d'intérêt paysager au plan de Secteur,

Qu'il s'implante toutefois en bordure d'une avenue, dans une zone de construction et un front bâti définis par un Plan Communal d'Aménagement;

Qu'il se voit, de surcroît, entouré de trois voiries (l'avenue Nicolai, la rue du Naimeux, l'avenue des Tilleuls) de statut et fréquentation différents : la première, axe dominant structurant le quartier, disposant de commerces et services divers; la deuxième voirie très fréquentée et chargée en stationnement vu la présence de l'accès principal du Centre Hospitalier tout proche; la troisième, axe secondaire à l'avenue Nicolai, distribuant un quartier résidentiel et subissant un trafic moindre;

Que le gabarit, en termes de niveaux, est équivalent aux immeubles voisins à proximité; que l'architecture du projet propose toutefois un tout autre travail de façades, répondant à des techniques de construction et des tendances contemporaines;

Que le jeu de volumes proposé par l'auteur du projet se détache des limites de construction, présente un travail de façade équilibré et animé; cette intervention atténue considérablement l'effet massif soulevé par les réclamants;

Que le dernier niveau, en recul, participe également à cette atténuation;

Que la solution proposée par l'architecte est cohérente, tant d'un point de vue fonctionnel qu'architectural;

Que le projet est certes plus massif que le bâtiment actuel mais s'intègre néanmoins dans le contexte bâti et non bâti environnant; que force est toutefois de constater que le PCA ne s'oppose pas à ce type de projet au vu de la zone de construction et la destination y définies, et ce a fortiori au vu de l'architecture particulière de la villa, bâtie en 1932;

Qu'il convient de signaler qu'un strict respect de toutes les prescriptions du PCA, via une emprise totale de la zone de construction et son élévation stricte, donnerait un immeuble nettement plus massif que ce qui est ici proposé;

Que l'aspect cubique dénoncé se retrouve sur plusieurs bâtiments bordant l'Avenue Nicolaï; que, toutefois, dans le projet envisagé, l'architecture et les matériaux employés atténuent fortement cet aspect;

Que l'immeuble projeté se veut même moins massif que certains immeubles du quartier et plus précisément que ceux situés directement en amont;

Que de plus, l'environnement proche accueille plusieurs immeubles comportant des toitures plateformes;

Considérant que la destination principale de logements résidentiels sur plusieurs niveaux, couplée à un rez-de-chaussée à vocation commerciale, même si elle contraste avec les quelques villas habitées dans la rue, répond entièrement au statut actuel de l'Avenue Nicolaï, composée d'immeubles résidentiels sur plusieurs niveaux et ne dénature pas le PCA;

Que le schéma de structure, dans son article III.4.2, prévoit que tout projet doit respecter le gabarit général du quartier, et observer une harmonie de hauteur, de profondeur;

Que tel est bien le cas en l'espèce;

Que par conséquent, le projet s'intègre au cadre bâti environnant et est compatible avec la destination générale de la zone qui autorise des logements résidentiels sur plusieurs niveaux;

Considérant que s'il existe certes des villas avoisinantes de gabarit moindre à l'arrière de la zone de jardin du projet, elles ne se situent néanmoins pas dans le périmètre du PCA, ce dernier s'alignant sur la typologie de l'avenue Nicolaï;

Qu'elles se tournent vers leur voirie d'accès respective et sont nettement moins perceptibles depuis le domaine public;

Qu'elles ont un gabarit correspondant plus à l'avenue du Tilleul qu'à l'avenue Nicolaï;

Qu'il y a par conséquent un traitement distinct à envisager dans l'urbanisation des parcelles, bien que contigües, sans pour autant aller à l'encontre des principes élémentaires de l'aménagement du territoire et du Schéma de Structure communal;

Considérant que la comparaison faite avec l'immeuble voisin est tout à fait pertinente étant donné que les prescriptions du PCA correspondent exactement à cet immeuble (gabarit, toiture);

Qu'il s'agit toutefois de l'immeuble n° 2 de la rue du Naimeux et non du n° 1.

[...]" (pages 13-14);

Considérant, *prima facie*, que cette motivation révèle une connaissance étendue du projet et de son voisinage; que le parti est pris de se référer à titre principal au gabarit des immeubles visés par le P.C.A. et au classement que celui-ci fait de l'immeuble en question et de ses voisins de gauche et de droite, avenue Nicolaï, en zone A.4.; que le requérant ne rend pas vraisemblable que l'immeuble en question, expressément classé en zone A.4., tout comme les immeubles voisins de l'avenue Nicolaï, soit de ceux que l'option du P.C.A. vise en cherchant à "éviter le renouvellement de quelques cas de construction dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage"; que la situation du bien du requérant, situé en dehors du P.C.A., n'est pas perdue de vue; que l'autorité fait en effet, relativement aux "villas avoisinantes de gabarit moindre à l'arrière de la zone de jardins du projet" et à leur rapport au projet des constatations dont le caractère erroné n'est pas établi et des appréciations qui ne sont pas manifestement déraisonnables; que, pour cette raison, les dispositions invoquées du S.S.C. n'ont pas été méconnues; qu'il n'est pas non plus établi qu'en appréciant la situation du projet situé sur une parcelle entourée de trois voiries en se référant aux caractéristiques des lieux, l'autorité a sélectionné celles-ci de manière arbitraire;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'acte attaqué contient la motivation suivante quant à la densité :

" [...]

Considérant que, relativement à la question de la densité, il faut d'emblée souligner que le programme a été réduit de 18 à 13 logements depuis la première demande de permis déposée en 2011;

Considérant que le Schéma de structure communal permet de ponctuellement densifier la première couronne, tout en veillant à respecter le gabarit général des quartiers;

Qu'en cas de démolition et/ou reconstruction, il précise que la densité à observer sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet au regard notamment de la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue;

Qu'il prévoit aussi que les quartiers de seconde couronne en transition immédiate avec la première couronne pourront être traités, si leur densité et leur mixité le demandent, comme des quartiers de première couronne;

Considérant que le projet présente une densité de 46,18 log/ha;

Qu'à titre de comparaison, l'immeuble voisin (n° 2 rue du Naimeux) présente une densité de 132 log/ha; que d'autres immeubles présents dans le voisinage proche (n° 49a, 49b, 49c de l'avenue Nicolaï situés en 2^{ème} couronne) présentent aussi des densités importantes (115 log/ha);

Qu'il en résulte que la densité du projet est tout à fait raisonnable par rapport au contexte environnant;

Qu'en outre, le projet est situé en tout début de 2^e couronne au Schéma de structure, l'avenue Nicolaï étant sise à la limite de la 1^{ère} couronne; que le bâtiment projeté est donc en transition immédiate de la 1^{ère} couronne;

Qu'à cet endroit, la deuxième couronne peut accueillir un projet avec cette densité et cette mixité de fonction;

Considérant par ailleurs que la configuration du terrain de la Villa «La Toque d'Or» est assez particulière puisque c'est la seule parcelle du PCA à être bordée par 3 rue et avenues différentes, ce qui, comme il a été expliqué dans le rapport urbanistique des actes et travaux (art. 285, § 3a), lui confère, compte tenu des zones de recul d'une largeur périphérique de 8 m, une surface constructible très réduite, à savoir :

Surface totale de la parcelle :	2.815,28 m ²
Surface de la zone constructible conforme au PCA n° 23 :	524,06 m ² soit à peine 18 %
Surface effectivement construite au projet :	402,00 m ² soit seulement 14,3 %

Qu'il existe très peu de parcelles destinées à la construction résidentielle avec un ratio surface totale /surface construite aussi faible;

Que cette volonté contribue également à la bonne intégration du projet dans le contexte urbanistique avec intérêt paysager;

Que, de plus, le fait que la zone construite ne représente que 14,3 % de la surface totale du terrain, laisse disponible les 85,7 % restant, soit ± 2.413,28 m², pour une sauvegarde des végétaux existants et un aménagement complémentaire d'arbres, de pelouses et de verdure, ce qui garantit non seulement le bon aménagement des lieux mais aussi la préservation de l'aspect parc de cette zone, intégrant ainsi toutes les recommandations du D.N.F. et sauvegardant l'intérêt paysager du site;

Que, dès lors, la densité du projet est tout à fait acceptable et répond, eu égard aux éléments susvisés, au critère du bon aménagement des lieux; qu'il n'y a donc pas lieu de solliciter une réduction du nombre de logements;

[...]"

Considérant, prima facie, que l'auteur de l'acte ne commet pas d'erreur en constatant que le bien est situé en deuxième couronne et qu'il est à la limite de la première couronne; qu'il n'est pas contesté que le bâtiment en projet est "en transition immédiate de la première couronne";

que l'auteur de l'acte attaqué s'est référé à la disposition du schéma, applicable en seconde couronne, rédigée comme suit :

" [...]

Les quartiers de seconde couronne en transition immédiate avec la première couronne pourront être traités, si leur densité et leur mixité le demandent, comme des quartiers de première couronne. Le Collège pourra arbitrer les cas les plus complexes";

que la motivation précitée révèle que l'auteur de l'acte attaqué s'est fondé sur des considérations de voisinage et les prescriptions réglementaires du P.C.A., notamment quant aux constructions permises en zone A.4., pour estimer que la densité du quartier justifiait, sur le terrain de la villa "Toque d'Or", un traitement de première couronne selon les dispositions indicatives du S.S.C.; qu'aucune erreur de fait ou de droit ne semble démontrée; que le moyen ne critique pas le projet au regard des prescriptions indicatives applicables à la première couronne;

Considérant, sur la troisième branche, qu'il n'est pas établi, prima facie, que la villa "Toque d'Or", qui ne tire son nom que du restaurant qui y était installé, présente un caractère remarquable en droit ou en fait qui justifierait l'application de la prescription du S.S.C. visée au moyen;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions prévues par la loi pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme WUST dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des vacations, siégeant en référé, le huit septembre deux mille quinze par :

M.	M. PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	Fr. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

M. PAQUES.