CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.600 du 22 janvier 2016

A. 207.231/XIII-6445

En cause : **GOERRES** André,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Fléron,**
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société anonyme SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, en abrégé **SOLICO,**
ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Julia MESS, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 30 novembre 2012 par André GOERRES en ce qu'elle contient une demande d'annulation de la décision du collège communal de Fléron du 18 septembre 2012 qui octroie à la société anonyme (S.A.) SOLICO un permis de lotir pour la création de 24 lots, en vue de l'implantation d'un complexe résidentiel et commercial sur des biens sis rue du Bay-Bonnet et rue Bureau à Fléron, cadastrés section A, n^os 154m, 155c, 184f et 184g;

Vu la requête introduite le 20 décembre 2012 par laquelle la S.A. SOCIETE LIEGEOISE DE CONSTRUCTION, en abrégé SOLICO, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 223.389 du 6 mai 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. SOLICO, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 3 juin 2013 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2013 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. SOLICO dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^me^ VANDERHELST, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des partie requérante, première partie adverse et partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 5 novembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 décembre 2015 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Patrick HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Jean-Marc RIGAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Camille DEHOU, loco Mes Francis HAUMONT et Julia MESS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ VANDERHELST, auditeur;

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

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

1. Le 7 octobre 2011, la S.A. SOLICO introduit une demande de permis de lotir en vue de la création d'un lotissement de 24 lots, s'étendant sur 2 ha 20 a 88 ca en vue de l'implantation d'un complexe résidentiel et commercial se divisant en deux zones :

Zone 1 :
- un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 6 étages, 12 appartements maximum) dont le rez-de-chaussée commercial et 12 places de parking souterrain;
- un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 10 appartements maximum) dont le rez-de-chaussée commercial et 10 places de parking souterrain;
- un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 14 appartements maximum) dont le rez-de-chaussée commercial et 15 places de parking souterrain;
- une zone de parking de 82 places dont 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite;

Zone 2 :
- un immeuble à appartements (rez + 3 étages + T non aménageable, 20 appartements maximum) et 20 places de parking souterrain;
- 21 maisons unifamiliales;
- un lot réservé pour le bassin d'orage;
- une voirie d'accès.

2. Préalablement à l'introduction de cette demande, une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée en mai 2011 par la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) BUREAU AEP, agréée par la Région wallonne et désignée par le demandeur.

La réunion d'information du public, préalable à l'étude, s'est tenue le 29 avril 2010.

3. Suivant les prescriptions du plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987, les lieux sont situés en zone d'habitat et en zone d'habitat à caractère rural.

Les biens sont par ailleurs visés par un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon le 30 juillet 1993 - règlement dont la récente révision complète a été approuvée par un arrêté ministériel du 11 octobre 2011 -, ainsi que par un schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par le conseil communal le 25 mai 1993 et révisé le 21 septembre 2011.

4. Le 21 octobre 2011, la commune de Fléron informe la S.A. SOLICO que son dossier est incomplet et indique qu'il conviendrait de communiquer l'extrait du plan cadastral avec le rayon de 200 mètres et la liste des propriétaires situés dans ce rayon pour pouvoir les informer de l'enquête publique à réaliser.

Elle estime par ailleurs que des modifications doivent être apportées aux prescriptions urbanistiques et invite la S.A. SOLICO à prendre contact avec le service de l'urbanisme. Une réunion se tient alors le 25 octobre 2011, au cours de laquelle le service de l'urbanisme formule ses remarques, qui seront ensuite confirmées par écrit le 28 octobre 2011.

Le 30 novembre 2011, la S.A. SOLICO dépose des compléments à son dossier.

5. Le 8 décembre 2011, la commune de Fléron informe la S.A. SOLICO que son dossier reste incomplet et sollicite des modifications du cahier des prescriptions urbanistiques et de la vue en plan du projet.

Le 10 janvier 2012, la S.A. SOLICO dépose l'intégralité des documents amendés et des plans.

6. Le 17 janvier 2012, la commune de Fléron sollicite l'avis de plusieurs autorités et services, à savoir : la société anonyme de droit public (S.A.D.P.) BELGACOM, la S.C.R.L. COMPAGNIE INTERCOMMUNALE LIEGEOISE DES EAUX (CILE), la S.C.R.L. ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR LE DEMERGEMENT ET L'EPURATION DES COMMUNES DE LA PROVINCE DE LIEGE (AIDE), la société coopérative intercommunale (S.C.I.) RESA (électricité et gaz), le service technique provincial, le Service public de Wallonie (S.P.W.) - DGO1 - direction des routes de Liège, la S.C.R.L. INTERCOMMUNALE D'INCENDIE DE LIEGE ET ENVIRONS (I.I.L.E.), le

S.P.W. - DGO3 - département de la nature et des forêt (D.N.F.), la zone de police Beyne-Fléron-Soumagne.

7. Le 24 janvier 2012, la commune accuse réception du dossier complet de la demande de permis de lotir. L'accusé de réception précise que la demande nécessite :

- une étude des incidences du projet sur l'environnement, dès lors que la superficie du projet dépasse 2 hectares (mais constate également qu'il y a déjà été procédé);
- la création d'une voirie équipée qui sera cédée à la commune;
- l'avis des autorités et services suivants : le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD), la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), le S.P.W. - direction des routes, le commissaire voyer, l'AIDE, l'I.I.L.E., le CILE, TECTEO, RESA, BELGACOM et le fonctionnaire délégué.

8. Les avis sollicités sont émis entre le 27 janvier 2012 et le 17 avril 2012. Ces avis sont tous favorables ou favorables sous conditions, à l'exception de celui de la C.C.A.T.M.

En particulier, l'avis émis par le CWEDD le 13 février 2012 déclare l'étude d'incidences de qualité satisfaisante, estime que l'autorité compétente y trouvera les éléments pour prendre sa décision et est favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où ses remarques et les recommandations de l'auteur de l'étude sont prises en compte.

La C.C.A.T.M. émet pour sa part un avis défavorable en ce qui concerne la zone 1 du projet et favorable conditionnel en ce qui concerne la zone 2.

9. Parallèlement, une enquête publique est organisée du 30 janvier 2012 au 1er mars 2012. Elle donne lieu à 206 réclamations.

Une réunion de concertation a lieu le 5 mars 2012 et le conseil communal de Fléron prend connaissance des résultats de l'enquête publique le 20 mars suivant.

10. Le 16 mars 2012, la commune de Fléron demande à la S.A. SOLICO d'introduire des plans complémentaires pour le passage du dossier au conseil communal.

La S.A. SOLICO dépose les documents requis le 6 avril 2012.

11. Le 2 mai 2012, le conseil communal de Fléron marque son accord sur l'ouverture d'une nouvelle voirie communale dans le cadre de la demande de permis de lotir.

12. Le 7 juin 2012, le collège communal de Fléron émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées dans le cadre de la demande de permis de lotir, moyennant trois modifications, dont la réduction d'un étage de la hauteur d'un immeuble (rez-de-chaussée + 5 étages au lieu de 6 étages).

13. Le 16 juillet 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis de lotir. Les conditions portent sur la modification de certaines prescriptions urbanistiques et sur le respect des recommandations faites dans l'étude d'incidences et par le CWEDD. Le fonctionnaire délégué demande par ailleurs qu'un nouveau cahier des prescriptions revu et corrigé en fonction de ses remarques lui soit communiqué avec la décision du collège.

14. Le 6 août 2012, une version adaptée des plans et prescriptions est déposée par la S.A. SOLICO.

15. Le 31 août 2012, le collège communal de Fléron octroie le permis de lotir.

Cette décision est cependant retirée le 7 septembre 2012 pour des raisons de motivation, l'autorité constatant que la décision du 31 août n'est pas suffisamment motivée eu égard aux articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Le même jour, le collège communal de Fléron prend une nouvelle décision d'octroi du permis de lotir.

Cette décision est elle aussi retirée le 14 septembre 2012, également pour des raisons de motivation et de sécurité juridique, l'avis du fonctionnaire délégué n'ayant pas été repris dans son intégralité dans cette décision du 7 septembre 2012.

16. Le 14 septembre 2012, le collège communal de Fléron octroie le permis de lotir sollicité à la S.A. SOLICO pour :

Zone 1 :

- Bloc A : un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 10 appartements maximum), dont le rez-de-chaussée commercial;
- Bloc B : un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 5 étages, 10 appartements maximum), dont le rez-de-chaussée commercial;
- Bloc C : un immeuble à appartements à toiture plate (rez + 4 étages, 14 appartements maximum), dont le rez-de-chaussée commercial;
- 37 places de parking en garages souterrains;
- une zone de parking de 82 places dont 4 emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite;

Zone 2 :
- un immeuble à appartements (rez + 3 étages + toiture non aménageable, 20 appartements maximum) et 20 places de parking souterrain et 12 places de parking en extérieur;
- 21 maisons unifamiliales (rez + 1 + toiture) avec un emplacement voiture;
- un lot réservé pour le bassin d'orage;
- 15 places de parking extérieur en voirie;
- une voirie d'accès.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la recevabilité ratione temporis de la requête n'est plus contestée; que les parties adverses et la partie intervenante constatent que cette question a été tranchée par l'arrêt n° 223.389 du 6 mai 2013 qui a rejeté la demande de suspension;

Considérant que dans son mémoire en réponse, la première partie adverse conteste l'intérêt à agir du requérant; qu'elle concède qu'il n'est pas discutable que ce dernier habite la résidence Chambord, sise au 14/40 rue Bureau, à Fléron; qu'elle prétend cependant ignorer la position exacte de son appartement; que, d'après elle, il s'agit pourtant d'une information essentielle tant pour l'appréciation de l'intérêt à agir que pour la détermination de la réalité du préjudice grave et difficilement réparable; qu'elle constate que dans l'arrêt précité du 6 mai 2013, le Conseil d'Etat a notamment relevé que le requérant n'établissait pas un risque de préjudice grave; qu'elle en infère que l'intérêt à agir du requérant n'est pas établi;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, la partie intervenante s'en remet à la sagesse du Conseil d'Etat quant à l'intérêt à agir du requérant;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas confondre les notions d'intérêt au recours et de risque de préjudice grave difficilement réparable; que l'absence de démonstration de ce dernier - au titre de condition auparavant requise en référé - n'implique pas automatiquement un défaut d'intérêt au recours;

Considérant que chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier et que tout projet urbanistique intéresse le voisinage; que, sans qu'il soit nécessaire de déterminer précisément où se situe l'appartement du requérant pour l'examen de son intérêt, il n'est pas contesté qu'il est voisin du projet; qu'en cette qualité, il a intérêt à son recours;

Considérant que la fin de non recevoir est écartée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 78, 89, 107, 113 et 114 du CWATUPE, de l'arrêté ministériel du 11 octobre 2011 approuvant la révision du R.C.U., de l'erreur de droit et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'il fait valoir que l'acte attaqué est illégal en ce que son auteur a analysé le projet litigieux à la lumière du R.C.U. adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 30 juillet 1993, alors que la révision de ce R.C.U. a été approuvée par un arrêté ministériel du 11 octobre 2011; qu'il constate qu'en vertu d'une disposition transitoire contenue dans ce règlement, les demandes dont les dates sont antérieures à son entrée en vigueur sont traitées en fonction du précédent R.C.U. et soutient qu'en l'espèce, le dossier complet ayant fait l'objet d'un récépissé en date du 10 janvier 2012, le nouveau R.C.U. devait être appliqué;

qu'il estime aussi que même si la date du récépissé était antérieure à la date d'entrée en vigueur du nouveau R.C.U., la disposition transitoire précitée aurait dû être écartée, seule la loi pouvant déroger au principe de l'application immédiate des règlements;

qu'il ajoute que la première partie adverse justifie erronément l'application de l'ancien R.C.U. par le fait que l'étude d'incidences a été réalisée en mai 2011;

qu'il prétend que, puisque le nouveau R.C.U. avait été approuvé au moment de l'adoption de la décision litigieuse, il y avait lieu de faire application de l'article 107, § 1er, alinéas 4 et 5, du CWATUPE qui prévoit que "le collège communal peut refuser le permis pour le motif que soit l'établissement ou la révision d'un plan communal d'aménagement, soit la modification du R.C.U. ont été décidés. [...]"; qu'il affirme qu'il était à tout le moins nécessaire de donner les raisons pour

lesquelles l'autorité compétente n'a pas tenu compte du nouveau R.C.U. déjà en vigueur, d'autant que les options de ce nouveau règlement sont, d'après lui, nettement différentes de celles de l'ancien;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant explique que l'acte attaqué ne fait pas mention du récépissé du 7 octobre 2011 et que cela l'a induit en erreur; qu'il maintient que la disposition transitoire du nouveau R.C.U. doit en tout état de cause être écartée, seule la loi pouvant déroger au principe de l'application immédiate des règlements, conformément au principe du "privilège du préalable" et eu égard au principe de légalité;

que, s'agissant de la faculté offerte par l'article 107, § 1er, alinéa 4, du CWATUPE, à ses yeux, il est en tout état de cause inadmissible et incompréhensible que l'autorité communale, qui venait d'adopter un nouveau R.C.U., ait examiné le projet litigieux, déposé la veille de l'entrée en vigueur de ce nouvel instrument, sans y faire aucune référence et en ne justifiant aucunement la compatibilité de ce projet avec les nouvelles options qui venaient d'être adoptées;

Considérant que, dans son dernier mémoire, il se réfère aux objectifs du nouveau R.C.U. qui est de réduire au maximum les dérogations que suscitait l'application du R.C.U. de 1993; qu'il soutient qu'il n'est pas admissible que le collège octroie des dérogations au R.C.U de 1993 sans tenir compte de la ligne de conduite que la commune s'est déjà fixée; qu'il se réfère à un arrêt du Conseil d'Etat qui a jugé que l'autorité ne pouvait faire abstraction d'un plan communal en cours de préparation et soutient qu'il en va a fortiori ainsi s'agissant d'un R.C.U. déjà adopté; qu'il précise que le nouveau R.C.U. diminue encore la hauteur maximale admissible et renforce ainsi l'obligation de motivation d'une dérogation à cette hauteur;

Considérant que, en 1993, la commune de Fléron, première partie adverse, s'est dotée d'un S.S.C. et d'un R.C.U.

que, en 2010-2011, ces outils ont été révisés; que l'objectif de cette révision est décrit comme suit dans le R.C.U. révisé, disponible en ligne sur le site de la commune de Fléron :

" Depuis 1993, le paysage communal a largement évolué. Le RCU s'inscrit dans la démarche initiée par la commune d'actualiser ses outils d'aide à la décision en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

La révision du Règlement Communal d'Urbanisme doit prendre en compte les évolutions de l'habitat (gabarit, matériaux, économies d'énergie, espace public, respect de l'environnement...) tout en préservant le caractère bâti et non bâti de la Commune de Fléron. «Une ville à la campagne» reste l'image perçue par les personnes parcourant le territoire communal. Nous voulons que cette situation

perdure : notre richesse n'est-elle pas le cadre paisible et verdoyant de notre gîte, l'accessibilité aux services, aux commerces et la proximité des grandes villes,... Cette réalité sera notre fil conducteur tout au long de la procédure de la révision du règlement communal d'urbanisme que nous avons voulue et qui fera de Fléron, une commune d'avenir";

que la révision complète du R.C.U. de Fléron a été adoptée par le conseil communal en séance du 21 juin 2011; qu'elle a ensuite été approuvée par un arrêté ministériel du 11 octobre 2011, lequel a fait l'objet d'une publication par mention au Moniteur Belge du 7 novembre 2011;

Considérant que le R.C.U. révisé comporte une disposition transitoire rédigée comme suit :

" 5.1 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'entrée en vigueur de ce nouveau RCU devra être prise en compte comme suit lors du dépôt de demande énoncé au chapitre précédent. Les demandes adressées conformément à la procédure définie par le CWATUPE en ses articles 115 et 127 ainsi que selon l'article 82 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, seront traitées en fonction du moment de l'envoi ou du dépôt.

Dans le cas de l'envoi, ce sera la date de réception auprès de l'Autorité concernée qui fera foi. Dans le cas d'un dépôt, ce sera la date du récépissé qui fera foi. Dans ces deux cas, les demandes dont les dates seront antérieures à l'entrée en vigueur de ce présent document seront traitées en fonction du précédent RCU. Les demandes dont les dates seront postérieures à l'entrée en vigueur de ce présent document seront traitées en fonction de ce présent règlement";

Considérant que l'autorité communale a ainsi choisi de prévoir à titre transitoire que toute demande de permis introduite avant l'entrée en vigueur du nouveau R.C.U. demeurerait régie par les règles de l'ancien R.C.U.; que cette disposition n'a pas été remise en cause par l'arrêté ministériel d'approbation du 11 octobre 2011;

Considérant que la rédaction de ce texte ne laisse place à aucun doute : c'est la date du récépissé de dépôt d'une demande de permis qui est déterminante, aucun égard n'étant consacré au moment où le dossier relatif à ladite demande sera jugé complet;

Considérant que, en l'espèce, la demande de permis de lotir a fait l'objet d'un récépissé dressé par l'administration communale de Fléron en date du 7 octobre 2011, c'est-à-dire à une date antérieure à l'entrée en vigueur du nouveau R.C.U.; qu'il s'ensuit que, en application de la disposition transitoire précitée, la demande de permis devait être traitée en vertu des règles de l'ancien R.C.U. et que c'est ce qui a été fait en l'espèce;

Considérant que si certaines considérations de l'avis du collège communal du 7 juin 2012, que l'acte attaqué reproduit, peuvent prêter à confusion quant à la raison pour laquelle l'ancien R.C.U. a été appliqué, celles-ci sont sans incidence puisque c'est à bon droit que la demande de permis a été examinée au regard de l'ancien R.C.U.;

Considérant que le requérant ne convainc pas quand il soutient que cette disposition transitoire est irrégulière et doit être écartée; que, lorsque la réglementation change entre le moment où le permis est demandé et celui où la décision est prise, celle-ci doit en principe être fondée sur la nouvelle réglementation; que ceci ne vaut toutefois pas en présence d'une disposition transitoire particulière; qu'il relève du pouvoir discrétionnaire de l'auteur de la règle de décider de l'opportunité de son adoption et du moment où elle sortit ses effets; que la détermination d'une date d'applicabilité postérieure à l'adoption de l'acte revient en principe librement à son auteur;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'exiger de l'auteur de l'acte individuel qui applique la disposition transitoire d'un règlement qu'il s'en explique spécialement; que, en l'espèce, une motivation particulière dans l'acte attaqué quant à l'application de la disposition transitoire susvisée s'imposait d'autant moins qu'il n'apparaît pas qu'un quelconque grief aurait été formulé à cet égard en cours d'instruction de la demande de permis, notamment lors de l'enquête publique; que le résumé des réclamations que contient l'acte attaqué n'indique en tout cas rien en ce sens et que le requérant ne le prétend pas davantage, que cela soit dans le présent moyen ou dans le cadre de celui tiré d'une absence de réponse suffisante aux réclamations;

Considérant que l'arrêt n^{o} 133.590, Ville de Namur, du 6 juillet 1994, invoqué dans le dernier mémoire, ne constitue pas un précédent utile en l'espèce; que, dans cette affaire, il n'était pas question, comme c'est le cas en l'espèce, de deux instruments réglementaires de la même autorité qui se succèdent dans le temps, mais de la nécessité pour le ministre statuant en degré de recours de tenir compte des objections au projet prises d'un plan communal en cours d'élaboration qu'avaient fait valoir en premier degré le fonctionnaire délégué et le collège des bourgmestre et échevins, puis, en degré de recours, les services de l'administration centrale de l'urbanisme;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué n'avait pas davantage à se justifier quant à l'absence de mise en œuvre de l'article 107, § 1er, alinéa 4, du CWATUPE qui n'offre qu'une faculté à l'administration;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe de bonne administration et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'il constate que le projet autorisé par l'acte attaqué déroge de manière importante aux dispositions particulières de la zone I.2 du R.C.U., tel qu'approuvé le 30 juillet 1993, que ces dérogations portent sur les prescriptions du R.C.U. relatives à la densité du projet et au pourcentage d'espaces verts, à la forme des toitures et au gabarit, à l'implantation par rapport à l'alignement, aux zones de recul et aux distances par rapport aux limites des propriétés voisines, aux hauteurs de façades, aux traitements des faces et au rythme des percements en façade;

qu'il estime que, pour justifier ces dérogations, le collège communal se réfère quasi exclusivement à la motivation développée par le demandeur de permis dans le rapport du 6 octobre 2011 accompagnant sa demande de permis et fait sienne la motivation du demandeur de permis par rapport aux dérogations sollicitées, sans pour autant préciser les raisons pour lesquelles celles-ci sont opportunes;

Considérant qu'il soutient que, ce faisant, l'autorité adhère au projet en totale contradiction avec la ligne de conduite urbanistique applicable sur l'ensemble de la commune et aux prescriptions urbanistiques déterminées pour cette zone, que l'on trouve dans le S.S.C. et dans le R.C.U.; que, d'après lui, les dérogations autorisées ont pour conséquence de dénaturer le R.C.U. auquel il est dérogé en remettant en cause des données essentielles de ce règlement, ce qui n'est pas acceptable au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE et de la jurisprudence du Conseil d'Etat;

qu'il prétend aussi que les dérogations sont essentiellement motivées par le fait que le projet n'est tout simplement pas compatible avec le R.C.U. et poursuit en soulignant que l'opportunité économique d'un projet ne peut à elle seule justifier de déroger aux éléments essentiels d'un R.C.U. et ne constitue pas le "titre exceptionnel" qui doit être constaté pour autoriser une dérogation selon l'article 114 du CWATUPE;

Considérant que le requérant examine ensuite trois dérogations; qu'il en dénonce l'absence de justification et de motivation correcte, tout en précisant que d'autres dérogations, qui lui apparaissent cependant de moindre importance, notamment en ce qui concerne la zone 2, ont également été accordées sans pour

autant se justifier ni être correctement motivées; qu'il développe ces considérations particulières comme suit :

" • Dérogation au point II.1. - Densité minimum et maximum

- Le RCU :
  Le RCU prévoit un coefficient d'emprise bâtie de minimum 0,3, un coefficient de plancher de minimum 0,9 et un coefficient d'espaces verts de minimum 0,2.

- Le projet litigieux :
  En l'espèce, ces différents coefficients sont respectés si l'on prend en compte l'ensemble des deux zones. Par contre, il y a un déséquilibre entre les deux zones en ce qui concerne le coefficient d'espaces verts qui n'est pas respecté pour la zone 1.
  Le demandeur de permis justifie ce manque d'espaces verts pour la zone 1 de par l'implantation utile de surfaces de parking pour les commerces et les logements, et considère que ce manque d'espaces verts sera compensé par la plantation d'arbres, soit un arbre par 4 places de parking comme imposé par le collège communal.

- Motivation de l'acte attaqué :
  Le manque d'espaces verts dans cette zone est également constaté par la CCATM et par les riverains dans leurs réclamations. Il provoque un déséquilibre du site entre urbanisation et espaces verts, site qui est à l'heure actuelle une zone d'espaces verts.
  L'acte attaqué n'apporte pourtant aucun élément permettant de comprendre pourquoi l'implantation d'un espace vert dans cette zone n'a pas été imposée au demandeur de permis.

• Dérogation au point IV - Conditions d'occupation de la parcelle - 1. Construction - 1.1. Topométrie - 1.1.2. Implantation

- Le RCU:
  Le RCU impose un retrait obligatoire supérieur ou égal à 5 mètres pour toute construction par rapport à l'alignement.
  En ce qui concerne plus particulièrement les volumes principaux dont la hauteur totale est comprise entre 16 mètres et 19 mètres maximum, le RCU impose une implantation à 35 mètres au plus de l'alignement.
  Pour les limites latérales, le retrait minimum des constructions qui ne sont pas établies sur la limite mitoyenne, est évalué par «la moitié de la hauteur totale du volume élémentaire en regard de la limite si cette hauteur est plus grande que 5 mètres».
  Enfin, en ce qui concerne la disposition des faces, l'une des faces de la construction au moins doit être parallèle à l'alignement lorsque le retrait par rapport à l'alignement est inférieur à 35 mètres.

- Le projet litigieux :
  Il se trouve que pour la zone 1 du projet, les blocs A et B sont implantés à moins de 35 mètres et en devers par rapport aux alignements.
  Le demandeur de permis justifie cette implantation par le fait que ces bâtiments doivent respecter un recul de 17 mètres par rapport à l'axe de la route en zone non aedificandi et un recul de l'alignement imposé à 9 mètres par rapport à l'axe de la route. Il considère en effet que l'implantation en devers est indispensable pour respecter ces deux limites et qu'au vu du nombre de places de parking à implanter, les bâtiments n'auraient pas pu être reculés plus avant.
  En ce qui concerne le non-respect des limites latérales par rapport aux propriétés voisines, les blocs A et C présentent une hauteur totale de 18

mètres (R + 4). Ceux-ci devaient dès lors s'implanter à 9 mètres des propriétés voisines, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque ces bâtiments sont distants seulement de 4,40 mètres des propriétés voisines.
Pour la zone 2, les mêmes dérogations relatives aux limites de propriété et disposition des faces sont également relevées. En effet, le retrait minimum imposé aux maisons mitoyennes des lots 1 à 10 est inférieur à 5 mètres par rapport à la voirie à créer et pour les lots 2 à 10, une des façades n'est pas parallèle à l'alignement mais parallèle à une des limites latérales.
Le demandeur de permis ne justifie la nécessité de ces options et, donc, de ces dérogations que par la viabilité de l'ensemble de son projet, un argument purement économique.

- Motivation de l'acte attaqué :
L'acte attaqué se réfère à la justification du demandeur de permis et considère que la réalisation du projet litigieux nécessite de telles dérogations, sans en justifier la pertinence par rapport au bon aménagement des lieux.
Pourtant, les bâtiments A et B auraient pu être implantés dans les limites préconisées par le RCU, à savoir au-delà de 35 mètres des alignements, mais il aurait sans doute fallu remettre en cause l'implantation du troisième bâtiment de logements et de commerces, le bâtiment C de la zone 1.
Des alternatives d'implantation de l'ensemble du projet auraient pu être exigées par les autorités compétentes, afin de respecter au maximum les prescriptions essentielles du RCU.

• Dérogation au point IV - Conditions d'occupation de la parcelle - 1. Construction - 1.2. Aspect - 1.2.1. Volumétrie

- Le RCU :
Le RCU préconise une hauteur totale des volumes principaux situés à moins de 35 mètres de l'alignement comprise entre 10 mètres (base) et 16 mètres (plafond).

- Le projet litigieux :
Or, les bâtiments de la zone 1 dérogent à cette volumétrie préconisée par le RCU.
En effet, le bloc B à la base R+6 présentait une hauteur de 23,50 mètres. Le collège communal a souhaité la diminution de la hauteur de ce bâtiment en R+5, il n'empêche que le bloc B présente encore une hauteur totale de 21 mètres.
En ce qui concerne les blocs A et C, ils présentent une hauteur totale de 18 mètres, étant des immeubles en R+4.
Les justifications du demandeur de permis consistent en l'importance architecturale d'avoir un bâtiment «phare» que représenterait le bloc B. En ce qui concerne les blocs A et C, aucune justification de ce dépassement de hauteur n'est apportée par l'auteur du projet, mise à part la comparaison avec des immeubles créés il y a plus de 30 ans dans la rue du Bay Bonnet en R + 8 et R + 7, et qui ne peuvent constituer une référence d'urbanisation.

- Motivation de l'acte attaqué :
Cette option de bâtiment «phare», bien que soutenue par l'autorité communale dans l'acte attaqué, n'est pourtant pas développée dans les documents d'aménagement du territoire de la commune, et particulièrement dans le schéma de structure communal (SSC).
De plus, en ce qui concerne les options du SSC, celles-ci préconisent, pour la zone d'habitat à vocation commerciale de centre urbain (zone I.A.1. qui comprend le centre de Fléron, et donc la zone 1 du projet litigieux), que les nouvelles constructions soient réalisées dans le respect des gabarits existants de l'avenue des Martyrs. Or, cette zone est caractérisée principalement par des constructions en R+1+T (éventuellement aménagée

en un second étage), ce qui est également le cas de l'ensemble du centre de Fléron (voyez le reportage photographique en pièce 17).
Le RCU autorise la construction de bâtiments comprenant entre 3 et 6 niveaux, mais la hauteur de ceux-ci est établie en fonction de leur implantation par rapport à l'alignement et aux limites des propriétés voisines. Il y a donc lieu, dans l'application du RCU, de prendre en compte le contexte bâti, comme préconisé par le SSC, ce qui n'est pas le cas en l'espèce, le projet de la zone 1 prévoyant des hauteurs supérieures aux prescriptions du RCU et ne tenant pas compte du contexte environnant.
Or, l'acte attaqué ne justifie pas en quoi les options du RCU et du SSC devraient être abandonnées en vue de l'autorisation de ce projet en particulier";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant estime que la première partie adverse n'apporte en l'espèce aucun élément de motivation permettant de comprendre son revirement d'attitude par rapport à sa politique communale; qu'il maintient que les dérogations semblent essentiellement motivées par le fait que le projet n'est, tout simplement, pas compatible avec le R.C.U. et que ce procédé est d'autant plus inadmissible que le collège communal s'est totalement dispensé d'examiner le projet au regard du nouveau R.C.U. qu'il venait d'adopter et qu'il est contraire à l'obligation de motivation renforcée qui s'imposait au collège en cas d'octroi d'une dérogation.

que, sur la dérogation aux prescriptions relatives à une densité minimum et maximum, il réplique comme suit :

" [...]

La partie intervenante se réfère à sa note explicative, reprise dans l'acte attaqué, en considérant qu'à sa lecture, l'on peut comprendre le pourquoi de cette dérogation. Si celle-ci est en effet justifiée du point de vue du demandeur de permis, l'autorité communale elle ne justifie pas dans l'acte attaqué pourquoi elle n'a pas imposé le respect du coefficient d'espaces verts du RCU pour la zone 1, alors que le manque d'espaces verts pour cette zone était relevé par la CCATM et par les riverains. Et le fait d'imposer la plantation d'arbres entre les places de parkings ne permet pas de répondre à cette demande.

Contrairement à ce qu'avance la partie intervenante, l'on ne peut pas considérer que les petites transitions «vertes» sises entre les bâtiments soient des «espaces verts». L'intérieur de l'îlot qui est constitué aujourd'hui de prairies, est presqu'entièrement construit dans le projet litigieux. L'arrière des appartements de la rue Bureau et des futurs appartements de la rue du Bay-Bonnet (à côté de la Justice de Paix), sera constitué d'un quai de chargement/déchargement et d'un immeuble à appartements (celui de la zone 2), avec une petite zone tampon verte, mais dont ne bénéficiera pas l'immeuble du requérant";

que, sur la dérogation aux prescriptions relatives à la topométrie et à l'implantation, il maintient que des alternatives d'implantation de l'ensemble du projet auraient pu être exigées par les autorités compétentes afin de respecter au maximum les prescriptions essentielles du R.C.U. et réplique comme suit :

" [...]

Comme précisé ci-dessus, il est tout à fait surprenant qu'aucune esquisse d'un projet remplissant les exigences d'implantation du RCU n'ait été demandée par les parties adverses dans le cadre de l'analyse de ce projet. Une telle exigence ne relève pas d'une pure appréciation comme le laisse entendre la partie intervenante, mais bien de l'examen auquel toute autorité normalement prudente et diligente doit procéder face à chaque projet d'urbanisme qui lui est soumis, a fortiori lorsqu'il est dérogatoire.

Il y a également lieu de préciser que contrairement à ce qu'avance la première partie adverse, l'immeuble du requérant n'a pas bénéficié des mêmes dérogations sollicitées pour le projet litigieux; sa hauteur étant inférieure à 16 mètres, il ne devait pas respecter une implantation à plus de 35 mètres de l'alignement";

que, sur la dérogation aux prescriptions relatives à la volumétrie, le requérant observe ce qui suit :

" [...]

La première partie adverse insiste dans son mémoire en réponse sur le fait, nous citons, «qu'il est essentiel pour elle de tenir compte du schéma de structure communal en référence au contexte bâti», mais précise ensuite que «cependant, il y a manifestement une rupture du bâti à hauteur du rond-point et les immeubles à proximité de celui-ci dérogent eux-mêmes au RCU tel qu'appliqué». Or, s'il existe bien dans cette zone des immeubles à appartements, force est de constater que ce ne sont pas ces immeubles qui symbolisent l'urbanisation devant primer dans cette zone, considérant les options adoptées dans le SSC. Ce document a de plus été adopté récemment, et aurait dès lors pu établir d'autres options si l'intention de la première partie adverse était de faire des immeubles de la rue Bay-Bonnet la référence pour le développement de ce quartier.

Les autorités communales ont d'ailleurs récemment autorisé l'implantation de deux immeubles à appartements d'un gabarit bien inférieur, et qui respectent les prescriptions d'implantation et le gabarit du RCU, rue du Bay-Bonnet, à côté du bâtiment de la Justice de Paix.

Notons également que ces immeubles de la rue du Bay-Bonnet sont, eux, implantés avec un recul plus important par rapport à l'alignement, qui comprend une zone tampon arborée, ce qui n'est pas le cas dans le projet litigieux";

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle;

Considérant que, en vertu de l'article 113, alinéa 1er, 1o, du CWATUPE, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un R.C.U., d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales;

Considérant que, la dérogation étant possible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; que, en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant, en ce qui concerne plus globalement la motivation formelle, qu'un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, que s'il contient l'énoncé des raisons qui le justifient, que celles-ci ne soient pas entachées d'inexactitude et que l'administré puisse comprendre, en les lisant, pourquoi la décision a été prise au regard des dispositions légales applicables; que dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué contient de nombreuses considérations relatives aux dérogations demandées et accordées au R.C.U. approuvé le 30 juillet 1993;

que l'acte attaqué reprend in extenso l'avis préalable du collège communal du 7 juin 2012 et qu'il ressort de cet avis que le collège a manifestement apprécié in concreto les dérogations sollicitées par le demandeur de permis; que, certes, l'avis reprend les termes des justifications apportées par ce dernier sur chaque dérogation précisément visée et sollicitée; que, sauf erreur manifeste d'appréciation, rien ne s'oppose toutefois à ce que l'autorité s'approprie la justification apportée par le demandeur de permis; que, en l'occurrence, le travail de regroupement de ces justifications et les modifications requises par le collège démontrent qu'un examen concret des dérogations sollicitées a bel et bien eu lieu, à l'issue duquel la conviction du collège a été emportée sur la plupart des points, mais non sans analyse;

qu'après avoir reproduit son premier avis, le collège communal de Fléron conclut comme suit dans l'acte attaqué:

" [...]

Considérant que les dérogations ont été admises par le Collège communal dans cet avis, au vu notamment des justifications présentées par l'auteur de projet dans son dossier de demande; qu'il confirme, qu'à condition de réduire la hauteur d'un étage du bâtiment B de la zone 1 (soit rez-de-chaussée +5), de diminuer l'utilisation du zinc afin qu'il y ait une mixité entre les matériaux existants dans le voisinage et les matériaux contemporains et d'imposer la plantation d'un arbre pour 4 emplacements de parking, les dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du RCU;

[...]";

que le collège communal reprend aussi l'avis du fonctionnaire délégué du 16 juillet 2012 qu'il s'approprie; qu'on y lit ses observations en réponse aux réclamations formulées lors de l'enquête publique quant à l'appréciation globale du projet, en ce compris donc les dérogations qu'il implique; qu'il y est notamment précisé que "le projet est repris au cœur de la zone urbaine de FLERON et d'un nœud routier, qu'une densité forte à cet endroit est justifiée et s'inscrit dans la politique régionale qui vise à densifier les noyaux d'habitat"; que, après ces observations, le fonctionnaire délégué conclut comme suit :

" [...]

Considérant que les dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

Considérant les motivations du collège et de l'auteur de projet;

Les conditions suivantes sont imposées :

[...]

Cependant, il appartient à l'autorité communale de justifier le caractère exceptionnel de celles-ci;

[...]";

Considérant que le collège communal vise ensuite les articles 113 et 114 du CWATUPE et consacre des développements au caractère exceptionnel des dérogations et à leur admissibilité (pages 18-19 de l'acte attaqué) :

" [...]

Considérant que l'article 113 du CWATUPE permet la délivrance d'un permis d'urbanisme en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone

considérée et les options urbanistique ou architecturale et pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant en outre que les dérogations ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 du CWATUPE s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que la plupart des dérogations du présent projet sont liées à la localisation du projet (sur une parcelle située à l'angle entre la rue du Bay-Bonnet et la rue Bureau, en un endroit clé du noyau urbain de Fléron) et à la volonté de marquer cette parcelle par des bâtiments plus importants permettant d'une part de créer un effet de porte vis-à-vis du centre de Fléron et, d'autre part, de faire la liaison entre les différents éléments du quartier (tours d'immeubles de logement de l'autre côté de la rue du Bay-Bonnet Rez+7 et Rez+8), commerces et logements le long de la rue Bureau et l'Avenue des Martyrs, l'immeuble à appartements et les habitations de la zone 2 du projet; que de la sorte, le projet permet de compléter la structure du paysage existant à cet endroit en créant une transition entre la zone urbaine de Fléron et les quartiers extérieurs caractérisés par de l'habitat plutôt unifamilial;

Considérant que les dérogations liées à la hauteur et au gabarit des bâtiments et maisons, l'implantation en dévers, la distance par rapport aux limites de propriété, les limites latérales sont des conséquences directes de ce choix urbanistique; que ce choix urbanistique permet en outre de respecter la volonté d'une densité de logements élevée tout en évitant un rideau continu de constructions sur 10 m de haut;

Considérant que les autres dérogations sont de type architectural (matériaux, baies horizontales, forme de la toiture, etc.), visant à permettre une certaine liberté de composition architecturale en créant la possibilité d'une mixité entre des éléments plus classiques et des éléments modernes et la bonne intégration des immeubles dans le cadre bâti environnant très disparate, notamment de la rue du Bay-Bonnet;

Considérant que les dérogations au règlement communal d'urbanisme accordées apparaissent ainsi nécessaires à la réalisation optimale du projet à cet endroit dans le respect de ces différentes options (densité, effet de porte, maintien de percées, volonté de transition, intégration dans un environnement bâti très disparate, etc.), que les dérogations sont donc exceptionnelles;

Considérant que les dérogations ne sont pas de nature à vider le RCU de sa substance et que le projet est compatible avec les options urbanistiques ou architecturales prises;

[...]";

Considérant que l'acte attaqué contient aussi, à côté des motifs directement et expressément consacrés aux conditions d'admissibilité des dérogations, de nombreuses considérations dont il ressort que l'auteur a manifestement apprécié l'admissibilité du projet dans sa totalité, donc en ce compris les dérogations qu'il implique, au regard des lignes de force du paysage et compte tenu des options urbanistiques exprimées dans les outils d'aménagement; qu'il y a lieu de renvoyer à cet égard aux considérations de l'acte attaqué en réponse à l'avis du CWEDD et à celui de la C.C.A.T.M., ou encore à celles relatives au S.S.C. révisé

de 2011, présentées lors de l'examen du quatrième moyen, et de noter ici ce qui suit (aux pages 4-5 de l'acte attaqué) :

" [...]

Considérant que, suivant la CCATM, l'aménagement des bâtiments à proximité du rond-point dans la zone I doit être de qualité, de manière à lier les deux côtés du rond-point; qu'elle estime que la densification qu'apporte le projet, tant au niveau commercial que résidentiel, est souhaitable à cet endroit clé du noyau urbain et qu'un bâtiment «signal» est concevable, mais qu'il faut composer avec les contraintes et tenter de maintenir et de valoriser la fenêtre paysagère;

Considérant que le choix de concentrer le logement de la zone 1 dans trois bâtiments plus élevés, plutôt que dans un rideau continu de constructions sur 10m de haut, permet, au contraire, le maintien des percées entre les bâtiments, d'alléger sa perception depuis l'autre côté du rond-point;

Considérant que ce choix constitue une transition voulue entre les différents éléments du quartier (tours d'immeubles de logements de l'autre côté de la rue du Bay-Bonnet (rez + 7 et rez + 8), commerces et logements, le long de la rue Bureau et de l'Avenue des Martyrs, l'immeuble à appartements et les habitations de la zone 2 du projet);

Considérant que le projet permet ainsi de respecter et de compléter la structure du paysage existant à cet endroit, en créant une transition continue entre la zone urbaine de Fléron et les quartiers extérieurs, caractérisés par de l'habitat plutôt unifamilial;

[...]";

Considérant que le requérant estime que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate ou insuffisante en ce que le collège communal se réfère quasi exclusivement à la motivation développée par le demandeur de permis sur les dérogations, sans pour autant préciser pourquoi celles-ci sont opportunes;

Considérant que rien ne s'oppose à ce que l'autorité s'approprie les justifications proposées par le demandeur; qu'il s'agit de choix d'opportunité au sujet desquels seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée; qu'il n'apparaît pas qu'une telle erreur aurait été commise;

Considérant qu'il ressort des considérations de l'acte attaqué, reprises ci-avant, que les conditions requises pour qu'une dérogation puisse être octroyée ont bel et bien été examinées dans l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse a fait le choix d'admettre que les parcelles concernées accueillent un projet marqué par des bâtiments importants permettant, d'une part, de créer un effet de porte vis-à-vis du centre de Fléron et, d'autre part, de faire la liaison entre les différents éléments du quartier et plus particulièrement entre la zone urbaine de Fléron et les quartiers extérieurs, caractérisés par de l'habitat plutôt unifamilial; que si cette idée est

vraisemblablement venue de l'auteur du projet de lotissement, il n'en demeure pas moins que l'autorité a choisi en opportunité de s'y rallier; que, à la lecture de la note descriptive et explicative du projet jointe à la demande de permis, il apparaît que des discussions ont eu lieu à ce sujet tant avec la DGO4 qu'avec les services communaux de sorte qu'il ne saurait être question de fait accompli; que, en faisant ce choix, l'autorité n'a pas été guidée par le seul intérêt économique du projet; que, au vu des considérations précitées, l'opportunité du projet en termes d'aménagement du centre urbain de Fléron a, au contraire, bien fait l'objet d'une appréciation;

Considérant qu'une fois validé le principe d'un tel projet structurant, caractérisé par la volonté d'un effet porte, d'un "signal", marquant le centre urbain, la question de l'admissibilité des dérogations sollicitées au regard des lignes de force du paysage ou encore des options urbanistiques du projet revient pour une grande partie à apprécier si le projet en soi, conçu de la sorte, est compatible avec ces éléments; que, à cet égard, la motivation de l'acte attaqué est suffisante et adéquate; que les développements consacrés au S.S.C. dans l'acte attaqué mettent en exergue la localisation en centre urbain ou en zone d'appui au centre urbain, soit des zones pour lesquelles les objectifs définis n'apparaissent pas manifestement incompatibles avec le projet litigieux; que si l'idée de bâtiments "phare" / "signal", d'effet "porte", n'y est pas formulée, le requérant ne démontre cependant pas qu'elle serait pour autant manifestement incompatible avec les objectifs avancés;

Considérant encore, s'agissant du caractère exceptionnel des dérogations, que celui-ci fait bien l'objet d'une motivation expresse dans l'acte attaqué; que le principe d'un projet structurant et marqué par la volonté susvisée étant validé, cette motivation apparaît suffisante puisque les raisons pour lesquelles les dérogations sollicitées ont été accordées sont bien exposées, pour un projet bien précis en un lieu bien précis;

Considérant, quant à la dérogation relative au point II.1 "Densité minimum et maximum" et en particulier à la question des espaces verts dans la zone 1 du projet, que le requérant ne peut être suivi lorsqu'il prétend que "l'acte attaqué n'apporte aucun élément permettant de comprendre pourquoi l'implantation d'un espace vert dans cette zone n'est pas imposée au demandeur du permis"; que, en effet, dans son avis préalable du 7 juin 2012, le collège communal de Fléron a expressément repris la justification du demandeur sur ce point, qu'il s'approprie sans qu'il puisse y être vu une erreur manifeste d'appréciation; que l'autorité constate ainsi un coefficient d'espace vert inférieur au minimum exigé par le R.C.U., mais qu'elle observe aussi que cela ne vaut que si l'on regarde la zone 1 prise isolément; qu'elle précise que, à l'aune du projet vu dans son ensemble, cette dérogation lui paraît admissible puisque non seulement le coefficient global sur l'ensemble des deux

zones est bien supérieur au minimum requis, mais qu'en outre la situation propre à la zone 1 est justifiée par la conception du projet, c'est-à-dire, en d'autres termes, qu'elle apparaît bien nécessaire à sa conception optimale; que, en outre, en imposant la plantation d'arbres près des emplacements de parking, l'autorité confirme qu'elle a bien examiné la question;

Considérant, quant à la dérogation relative au point IV.1.1.2 "implantation parallèle à l'alignement, zone de recul, distances par rapport aux limites de propriétés", que l'intérêt du requérant au grief pris du non-respect des limites latérales par rapport aux propriétés voisines paraît contestable, à défaut de lui être direct et personnel, son immeuble ne jouxtant pas immédiatement les bâtiments visés; que, quoi qu'il en soit, sur ce point également, l'auteur de l'acte attaqué reproduit les justifications du demandeur de permis en la matière et qu'il n'apparaît pas qu'il aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en se les appropriant;

Considérant, quant à la dérogation relative à la volumétrie, que le grief du requérant se concentre sur le volume du bloc B de la zone 1 du projet de lotissement litigieux; qu'il ne conteste pas la modification exigée par l'autorité, réduisant d'un niveau l'autorisation pour ce bâtiment (d'un rez+6 à un rez+5), mais estime que le choix d'un bâtiment "phare" serait incompatible avec les options du R.C.U. et du S.S.C.; que le requérant ne démontre cependant pas que la volonté d'un projet structurant marqué par un effet "porte", en l'occurrence par un bâtiment "phare" à l'entrée du lotissement et donc sur le rond-point, serait manifestement contraire aux objectifs visés par ces outils d'aménagement; que le caractère hétérogène du contexte bâti est par ailleurs souligné tant dans l'acte attaqué que dans l'étude d'incidences;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen pris de la violation du chapitre III, de la partie V, du livre I^{er} du code de l'environnement, et notamment des articles D.66 et D.67 du code de l'environnement, ainsi que de l'annexe VII de la partie règlementaire du livre I^{er} du code de l'environnement;

que, dans une première branche, il reproche à l'étude des incidences sur l'environnement accompagnant la demande de permis de n'offrir aucune analyse du volet commercial du projet par rapport à l'offre commerciale existante sur la commune et aux éventuels besoins en nouvelles implantations commerciales de la commune; qu'il observe que l'auteur de l'étude se limite à un constat et semble même considérer que l'offre commerciale de Fléron est suffisante; qu'il relève que les impacts de nouvelles implantations sur le commerce existant, que ce soit le

commerce de proximité de l'avenue des Martyrs ou les grandes surfaces sises dans la rue de la Clef notamment, ne sont ni relevés, ni étudiés; qu'il ajoute que la nature des futurs commerces n'est aucunement précisée dans la demande de permis, mais que la disproportion de la surface du rez-de-chaussée du bloc C laisse à penser qu'elle donnera lieu à l'implantation d'une moyenne surface alimentaire, secteur déjà saturé sur Fléron, ce qui engendrerait sans doute un transfert au sein du commerce de Fléron; qu'il constate qu'aucune recommandation n'est pourtant proposée par l'étude sur ce volet commercial;

que, dans une deuxième branche, il critique l'examen de la mobilité; qu'il fait valoir que l'étude se borne notamment à constater la saturation du rond-point de la Clef et du réseau de voiries qui en découle, et à se référer au fait qu'un plan intercommunal de mobilité est en cours d'élaboration; qu'il note qu'aucune analyse des données déjà étudiées par ce projet de P.I.C.M. n'est élaborée par l'auteur de l'étude; qu'il soutient que la création de 54 appartements, de 21 maisons unifamiliales et d'environ 1375 m^2 de surfaces commerciales, ne pourra qu'aggraver la saturation du trafic, et générera un trafic de 152 déplacements/voiture à l'heure de pointe, mais que, malgré cela, aucune solution alternative de mobilité n'est proposée;

que, dans une troisième branche, il soutient que l'étude ne permet pas d'apprécier adéquatement l'impact des constructions de la zone 1 sur l'ensoleillement des bâtiments voisins et il relève qu'aucune étude d'ensoleillement n'est établie concernant l'impact de l'immeuble du lot 23 dans la zone 2;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant ajoute que l'étude d'incidences ne comprend pas l'esquisse de solutions de substitution au projet litigieux, conformément à ce qui est préconisé par l'article D.67, § 3, 4°, du Code de l'environnement et l'annexe VII de la partie règlementaire du Code de l'environnement reprenant le contenu minimum de l'étude d'incidences; qu'il soutient que seules des mesures permettant d'améliorer ou d'atténuer certains impacts du projet sur l'environnement, conformément au point 3° du même article, sont développées dans l'étude, mais qu'aucune analyse d'alternatives n'a été élaborée; qu'il relève que le CWEDD a d'ailleurs attiré l'attention de l'autorité sur ce point dans son avis, en précisant qu'il aurait "apprécié la proposition d'alternatives d'implantation des bâtiments sur le site", ce qu'a également relevé la C.C.A.T.M.; qu'il fait aussi valoir que le Conseil d'Etat a déjà jugé qu'une notice d'évaluation des incidences qui ne comprenait pas l'esquisse des principales solutions de substitution violait l'article D.67, § 3, du Code de l'environnement, en ce qu'il précise les rubriques que doit obligatoirement comprendre une notice d'évaluation des incidences; qu'il estime que, vu l'ampleur du projet, le nombre de dérogations sollicitées par rapport au R.C.U. et sa non-conformité aux objectifs du S.S.C., il était

d'autant plus important que soient étudiées différentes alternatives d'implantation par l'auteur de l'étude d'incidences; qu'il conclut que l'absence de cette analyse dans l'étude d'incidences viole l'article D.67 du Code de l'environnement repris au moyen;

qu'il précise, sur la question de la mobilité, avoir bien intérêt au moyen et affirme que la saturation du rond-point entraîne déjà à l'heure actuelle de réelles difficultés de mobilité, notamment dans la rue Bureau, avec des conséquences directes sur ses habitants (bruit, inconfort lié aux encombrements, risque d'accidents); qu'il prétend que l'augmentation du trafic ne fera qu'aggraver cette situation et que "il n'est pas établi que des aménagements routiers permettront de résorber cette problématique, et qu'il n'aurait pas été plus judicieux d'attendre les conclusions de l'étude de mobilité, avant d'autoriser tout projet ayant des conséquences sur la mobilité";

Considérant, sur la première branche, que l'étude d'incidences sur l'environnement a bel et bien abordé le volet commercial, se penchant sur les activités commerciales actuelles et potentiellement futures du quartier où s'implante le projet; que son auteur souligne la nature de pôle commercial du centre de Fléron, lequel a par ailleurs un rayonnement supra communal; que le requérant ne conteste pas l'exactitude de ces propos de l'étude d'incidences, mais semble lui faire grief de ne pas contenir une étude plus globale s'apparentant finalement à ce qui pourrait être requis dans le cadre d'une autorisation d'implantation de certaines grandes surfaces; que, ce faisant, le requérant préjuge d'une situation que le permis de lotir ne définit pas encore de manière certaine, la taille autorisée pour des commerces laissant le champ libre à bien des activités dont l'intégration devra le cas échéant être examinée à un stade ultérieur; que le grief du requérant apparaît ainsi prématuré; qu'en l'état, le grief ne peut être retenu relativement à une étude d'incidences sur un projet de lotissement;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'arrêt n^{o} 223.389 du 6 mai 2013 a rejeté la demande de suspension en observant dans les termes suivants que le risque de préjudice grave et difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué n'était pas établi :

" [...]

Considérant, à propos de l'absence d'analyse de l'augmentation du trafic et de la saturation de la mobilité dans le quartier, que, contrairement à ce qu'indique le requérant, l'étude des incidences a bien examiné la question de mobilité; que, si elle a constaté qu'une situation de saturation existait déjà, à certaines heures de la journée, elle a cependant également relevé qu'une série d'alternatives était envisageable en vue de résoudre ce problème; que, de manière générale, le risque de préjudice tiré d'un accroissement du trafic doit être considéré comme hypothétique, dès lors qu'il ne pourra se réaliser avant la mise en œuvre des permis et autorisations nécessaires à la construction et à l'exploitation des immeubles et activités visés par le permis de lotir et qu'il n'est pas exclu que

soient prises d'ici-là des mesures de nature à éviter ce préjudice ou encore que des conditions particulières soient prévues et permettent de le limiter de manière satisfaisante;

Considérant, en particulier en ce qui concerne la circulation sur la rue Bureau, qu'il n'est en tout état de cause pas établi que le projet concerné sera de nature à entraîner une augmentation du trafic qui dépasserait les charges normales découlant du caractère constructible des parcelles concernées; qu'en particulier, il ressort des plans de situation et du cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques, tels qu'approuvés le 14 septembre 2012, que par la rue Bureau, seule une entrée vers le complexe commercial et résidentiel de la zone 1 est autorisée; que la sortie doit nécessairement se faire par la rue Bay-Bonnet, qui comportera elle-même une voirie d'accès; qu'en zone 2, une voirie à créer, qui sera rétrocédée gratuitement à la commune de Fléron, va de l'accès au lotissement via la rue Bay-Bonnet jusqu'à la limite du lot 23; qu'aucune entrée ou sortie n'est autorisée par la rue Bureau; qu'à ce titre, il y a donc en tout cas lieu de constater que le requérant ne démontre pas concrètement le risque de préjudice dont il se prévaut du fait d'un accroissement de la circulation;

[...]";

que l'étude d'incidences contient des développements consacrés à la mobilité; qu'il convient à nouveau de souligner le caractère prématuré du grief du requérant; que l'étude d'incidences a examiné la question de la mobilité, constaté qu'il existe certains problèmes, en particulier de saturation du rond-point de la Clef, mais qu'elle retient également que des alternatives et solutions semblent envisageables et sont en l'occurrence à l'étude au niveau intercommunal; que le requérant ne démontre pas d'erreur manifeste dans ces propos; qu'au stade d'un projet de lotissement, il n'apparaît pas déraisonnable d'avoir tenu compte de ce contexte pour admettre un projet dont l'incidence sur la mobilité est probable, mais dans une mesure dont il n'est pas avéré qu'elle serait inadmissible pour la zone concernée ni qu'elle serait insoluble;

Considérant, sur la troisième branche, que l'arrêt n^{o} 223.389 du 6 mai 2013 a rejeté la demande de suspension en observant dans les termes suivants que le risque de préjudice grave et difficilement réparable causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué n'était pas établi :

" [...]

Considérant, au sujet de l'impact des gabarits des immeubles du projet sur l'ensoleillement et la clarté de l'immeuble où habite le requérant, que l'acte attaqué arrête dans son principe la localisation précise des immeubles à venir ainsi que leurs gabarits; qu'à la différence du premier grief examiné, ce second risque de préjudice n'apparaît dès lors pas de ce fait incertain;

Considérant que l'absence de localisation précise de l'appartement du requérant dans la résidence Chambord dans sa requête unique a quant à elle une incidence quant à l'appréciation du risque de préjudice tiré d'une perte d'ensoleillement et de clarté due aux gabarits des immeubles à appartements visés par l'acte attaqué; que l'immeuble à appartements du lot 23 sis en zone 2 du projet est situé à l'est-sud-est de l'immeuble qu'occupe le requérant, et ce à une bonne distance; que compte

tenu de la course du soleil, une perte d'ensoleillement significative du fait de l'ombre projetée par l'immeuble visé, - qui serait construit conformément au permis de lotir -, apparaît très peu probable et sera même nulle l'après-midi, et ce quelle que soit la façade concernée de l'immeuble qu'occupe le requérant; que, comme l'indique la partie intervenante, la situation de la zone 2 par rapport au bâti existant explique vraisemblablement l'absence d'étude d'ensoleillement y afférente dans l'étude des incidences; que sur ce point, le risque de préjudice allégué par le requérant n'est pas établi;

Considérant que l'étude d'incidences contient une étude d'ensoleillement en ce qui concerne la zone 1 du projet; que, de manière générale, il peut y être constaté ce qui suit :

- Selon la période de l'année et le moment de la journée, le bloc C (voire les blocs A/B aux équinoxes d'automne et de printemps) fait de l'ombre au bâtiment qu'occupe le requérant, mais toutes les façades ne sont pas nécessairement concernées simultanément et la durée est limitée;
- Selon la période de l'année et le moment de la journée, le bâtiment du requérant fait lui-même de l'ombre sur ses propres façades, de sorte qu'il est permis de s'interroger quant à l'impact réel de l'ombre d'un nouveau bâtiment venant s'y superposer;
- Il n'est pas permis d'établir jusqu'à quel étage du bâtiment du requérant porte l'ombre projetée par le volume secondaire du bloc C. Or, comme le souligne la partie intervenante, il n'apparaît pas exclu qu'à certains moments, l'ombre projetée par ce volume secondaire ne concerne pas les étages de l'immeuble du requérant qui le dominent en hauteur;
- Le bâtiment du requérant est situé à une distance du bloc C semblable à celle qui le sépare de l'autre immeuble à appartements le jouxtant (situé côté est). Or, hormis peut-être aux équinoxes du printemps et d'automne, l'impact de l'ombre que projette l'immeuble du requérant sur cet autre immeuble semble globalement assez analogue - quant à la mise dans l'ombre de telle ou telle façade - à celui de l'ombre du bloc C sur lui-même;

Considérant que, sur la base de ces constatations, il apparaît clairement que la localisation précise de l'appartement du requérant est déterminante pour apprécier le caractère personnel du préjudice allégué, puisque toutes les façades de la résidence Chambord ne sont pas concernées simultanément, ni nécessairement de la même façon; qu'à ce titre déjà, le risque de préjudice n'est pas établi à suffisance;

Considérant, en outre, que le requérant n'apporte pas la preuve concrète de ce que la perte d'ensoleillement alléguée du fait du gabarit des immeubles visés par le permis de lotir dépasserait ce qui est normalement admissible en raison du caractère constructible de la parcelle concernée (zone 1), a fortiori dans un quartier au bâti aussi hétérogène que celui concerné en l'espèce; qu'en l'occurrence, le bâtiment du requérant projette déjà sur le bâtiment voisin (situé à l'est) un jeu d'ombres fort proche de celui que devrait projeter le bloc C, de sorte que les ombres projetées par ce dernier n'apparaissent pas particulièrement anormales pour le quartier concerné;

[...]";

que, s'agissant de la zone 1 du projet de lotissement, l'étude d'incidences comporte bien une série de modélisations visant à déterminer l'impact sur l'ensoleillement; que l'autorité a donc bien été informée en la matière et qu'il ressort de l'analyse faite par la partie intervenante dans son mémoire, ainsi que des considérations susvisées de

l'arrêt du 6 mai 2013, que le requérant se méprend quant à l'impact du projet sur l'ensoleillement de son immeuble;

que, s'agissant de la zone 2 du projet de lotissement, il n'est pas contesté qu'aucune étude d'ensoleillement n'est produite pour cette zone; que l'explication apportée à cet égard, - à savoir la situation de la zone 2, conçue de manière telle que les propriétés voisines ne devraient pas être touchées, compte tenu des distances par rapport à celles-ci -, apparaît convaincante; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie;

Considérant que le grief formulé dans le mémoire en réplique constitue une critique nouvelle; qu'il est tardif; que le droit des études d'incidences ne constitue pas dans son ensemble des dispositions d'ordre public et que, en particulier, l'article 67, § 3, 4°, du Code de l'environnement n'est pas à considérer comme tel; que, partant, ce nouveau grief est irrecevable;

Considérant qu'il n'est pas établi que l'étude des incidences sur l'environnement est lacunaire quant aux trois points (volet commercial, mobilité et ensoleillement) relevés par le requérant;

qu'il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué n'aurait pas pu statuer en pleine connaissance de cause au regard de ces éléments;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 16 et 116 du CWATUPE, des articles D.64 et D.69 du Code de l'environnement, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du défaut de motivation, ainsi que de la violation du principe de bonne administration;

que, dans une première branche, il fait valoir que le projet autorisé par l'acte attaqué est en opposition par rapport à la ligne de conduite de la commune en matière d'aménagement du territoire; que, d'après lui, ce projet va clairement à l'encontre des principes élémentaires préconisés par le S.S.C. révisé; qu'il soutient qu'un tel instrument a une valeur indicative et qu'il y a lieu de motiver tout écart par rapport à ses recommandations; qu'il prétend que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et insuffisante à cet égard, s'agissant des gabarits des immeubles acceptés (le cadre bâti existant étant caractérisé par une faible hauteur et étant assez aéré), la situation des quais de déchargement en zone d'habitat en appui au centre urbain (qui ne sont

pas compatibles avec le voisinage immédiat) et la densité de logement prévue pour la zone 2 (à savoir 15 logements par hectares alors que le S.S.C. recommande, pour la partie reprise en zone résidentielle de liaison, une densité de logements de minimum 8 et de maximum 12 logements à l'hectare);

que, dans une deuxième branche, le requérant reproche à l'acte attaqué l'absence de réponse ou une réponse inadéquate à certaines réclamations pertinentes introduites dans le cadre de l'enquête publique; qu'il soutient qu'aucune analyse n'a été menée des problèmes suivants pourtant soulevés par les riverains : impact du point de vue de l'ensoleillement; le manque d'espaces verts dans la zone 1; la fermeture de la "fenêtre paysagère"; la mobilité et le parking; l'offre commerciale; qu'il fait aussi valoir qu'on ne retrouve pas dans l'acte attaqué de réponse adéquate et pertinente aux réclamations relatives à l'aire de déchargement qui doit s'implanter à l'arrière des immeubles de la rue Bureau, à l'ensemble des dérogations au R.C.U., notamment celles qui concernent la hauteur des bâtiments et leurs implantations, et à l'impact sur la tranquillité du quartier;

que, dans une troisième branche, le requérant fait grief à l'acte attaqué de ne pas avoir pris en considération les avis du CWEDD et de la C.C.A.T.M. alors qu'il appartenait à l'autorité de tenir compte de ces avis et de motiver tout écart par rapport à ceux-ci; qu'il relève que l'avis de la C.C.A.T.M. est défavorable en ce qui concerne la zone 2, favorable conditionnel pour la zone 1 et observe des lacunes dans l'étude d'incidences puis formule différentes recommandations; qu'il note aussi que, dans son avis, le CWEDD déplore l'absence de différentes analyses dans le cadre de l'étude d'incidences; qu'il soutient que, pourtant, les considérations et propositions émises dans ces avis n'ont pas été prises en compte dans l'acte attaqué et que ce dernier n'est pas motivé adéquatement sur ces points;

que, dans une quatrième branche, le requérant reproche à l'acte attaqué l'absence d'analyse des lacunes de l'étude d'incidences et le défaut de prise en considération de certaines recommandations de cette étude; qu'il fait valoir que l'autorité ne relève pas les différentes lacunes de l'étude d'incidences qu'il a mises en lumière sous son troisième moyen; que, d'après lui, les problèmes de l'offre commerciale et de la mobilité ne sont pas du tout abordés dans l'acte attaqué et que l'avis du CWEDD qui suggérait des analyses complémentaires de l'ensoleillement, des impacts sur le paysage ou des alternatives au projet, n'est pas pris en compte; qu'il prétend que certaines recommandations n'ont pas été intégrées dans le projet, sans aucune justification, et notamment en ce qui concerne la morphologie et la géologie (p. 35 du résumé non technique) et le nombre d'emplacements de parking dans la zone 1 (p. 39 du résumé non technique);

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant ajoute, sur la première branche, que l'option de l'implantation de "bâtiments phares" n'apparaît aucunement dans les objectifs du S.S.C., que les quais de déchargement s'implantent en zone I.B.1 (zone d'habitat en appui au centre urbain), contrairement à ce que précise l'acte attaqué; qu'il relève ce qui suit :

" [...]

L'implantation de quais de déchargement en ces endroits, destinés naturellement à être des aires de repos et de détente (jardins) va totalement dénaturer le voisinage et générer de nombreux préjudices difficilement acceptables dans ce contexte : bruits engendrés par les déchargements (moteurs de camions, cris, impact des objets déchargés,...), pollution (gaz d'échappement), vue (perte d'une zone verdurisée), perte d'intimité (présence de travailleurs à l'arrière des immeubles), etc.

Il est erroné de considérer que le permis de lotir ne peut faire grief sur ce point, parce que les permis d'urbanisme pourront prévoir des mesures d'aménagement pour diminuer les impacts de ce quai de déchargement. En effet, tout comme les zones de construction et les gabarits des immeubles, le permis de lotir a fixé la zone d'implantation du parking et la zone d'implantation des quais de chargement/déchargement, de manière telle qu'il semble bien impossible d'imaginer une implantation alternative dans le cadre des permis d'urbanisme subséquents.

L'auteur de l'étude d'incidences relève lui-même la problématique de cette zone en ces termes : «l'organisation est technique et l'espace disponible n'offre guère d'alternative; [...] les aires de manœuvres compliquées dues au positionnement du quai de déchargement; il faut s'attendre à ce que cet endroit soit aussi utilisé pour le stockage des poubelles et des rebuts liés à l'activité commerciale, ainsi que comme aire de parking pour le personnel des surfaces commerciales. Au total, un lieu technique peu engageant et peu propice à la flânerie [...] Les activités de déchargement de marchandises risquent de perturber les heures paisibles du voisinage...» (voyez pages 150, 151 et 164 de l'EIE). Les mesures préconisées par l'auteur de l'étude d'incidences ne pourront permettre la compatibilité de cette zone avec le voisinage immédiat. La première partie adverse devait prendre en compte cette problématique et solliciter une modification d'implantation de cette zone.

[...]";

qu'il fait aussi valoir que le collège communal prend le "contre-pied" de sa politique d'aménagement du territoire en autorisant le projet litigieux; que, d'après lui, ce positionnement est d'autant plus surprenant au lendemain de l'adoption de la révision de son S.S.C.; qu'il se demande pourquoi ce document, qui édicte les options d'aménagement de la commune à long terme, les objectifs que se donnent les autorités communales dans leur politique d'aménagement du territoire, n'envisage pas ce type de développement urbanistique dans cette zone; qu'il ne comprend pas pourquoi, si l'intention de la commune était d'implanter ce type de projet sur ces parcelles, elle a repris ces parcelles dans une zone dont les prescriptions préconisent une urbanisation semblable à celle du centre de la commune, caractérisé par des hauteurs moins importantes; qu'il conclut que l'autorité commet une erreur manifeste

d'appréciation dès lors qu'elle prend, sans justification, "un virage à 180 degrés" par rapport à la politique communale qu'elle vient d'adopter;

que, dans le même mémoire, sur la deuxième branche, le requérant ajoute ce qui suit,

- s'agissant du manque d'espaces verts dans la zone 1 : "Comme relevé ci-dessus (voyez le deuxième moyen), la zone 1 déroge au RCU sur ce point, et le manque d'espaces verts avait été relevé également par la CCATM.
  L'acte attaqué se contente de répondre, en se référant à l'avis de la seconde partie adverse que «de nouvelles zones d'espaces verts sont créées entre les deux lots et d'importantes zones de cours et jardins sont prévues dans la zone 2», ce qui ne justifie pas en quoi, la zone 1 ne peut comprendre un espace vert de qualité, en intérieur d'îlots, à l'arrière des immeubles à appartements de la rue Bureau et des immeubles à appartements en construction de la rue Bay-Bonnet (voyez l'acte attaqué en page 16). L'espace vert prévu en transition entre les deux zones est insignifiant, et sera écrasé par l'implantation des quais de chargement/déchargement. L'immeuble du requérant ne bénéficiera d'aucune zone tampon, les quais s'implantant directement à l'arrière de son immeuble";

- s'agissant de la fermeture de la "fenêtre paysagère" : "A l'heure actuelle, les terrains litigieux, vierges de toute construction, offrent une fenêtre paysagère intéressante vers les paysages proches (Ayeneux, Olne, ...) et plus lointains (vers les Hautes-Fagnes) et ce, pas uniquement pour les riverains du site.
  S'il n'est pas contesté que les terrains sont constructibles, ces perspectives paysagères auraient pu être maintenues dans le cadre d'un projet de construction. Toute personne s'installant dans l'immeuble du requérant ou dans les immeubles voisins, ou toute personne habitant le quartier et s'y promenant (ce qui est principalement le fait des habitants du quartier), aurait même pu légitimement escompter qu'une autorité normalement soucieuse d'un bon aménagement du territoire aurait veillé à dégager des échappées et des perspectives sur ces paysages à l'occasion de la délivrance de permis. Or le projet litigieux prévoit notamment l'implantation d'un immeuble à appartements R+3+toiture aménagée, pour lequel aucune limitation de hauteur n'est préconisée, au centre du site, fermant totalement ces perspectives et gâchant donc la vue dont jouissent aujourd'hui les habitants des immeubles de la rue Bureau, dont fait partie le requérant. Contrairement à ce qu'avance la partie intervenante dans son mémoire [...] (voyez pages 32 et 40), l'immeuble du lot 23 n'est pas d'un gabarit moins important que l'immeuble du requérant. L'immeuble du requérant est un immeuble à 5 niveaux, R+3+toiture aménagée. Il s'implante de plus en bordure de

voirie, ce qui n'est pas comparable à un immeuble s'implantant en intérieur d'îlot «vert».
Pourtant demandée par les riverains et la CCATM, aucune diminution de la hauteur de l'immeuble à appartements du lot 23 n'a été imposée par l'autorité communale, hauteur d'ailleurs peu justifiée dans le cadre du projet, la zone 2 dans laquelle cet immeuble s'implante consistant principalement en un lotissement de maisons unifamiliales.
Pour seule réponse, l'acte attaqué, via l'avis de la seconde partie adverse, justifie cette fermeture par le fait que le site se situe au cœur de la zone urbaine de Fléron et qu'une densité forte se justifie à cet endroit (voyez l'acte attaqué en page 16).

Contrairement à ce qu'avance la partie intervenante, le requérant a bien intérêt au moyen, bénéficiant de ce paysage tant en vue oblique depuis son appartement, tel que Votre Conseil l'a reconnu dans son arrêt statuant sur la demande en suspension, que comme habitant de ce quartier";

- s'agissant de la mobilité et du parking, il précise que la première partie adverse a autorisé récemment l'implantation de deux immeubles, comprenant 21 appartements rue du Bay-Bonnet, à côté du bâtiment de la Justice de Paix, ce qui ne fera qu'augmenter le flux devant transiter par le rond-point de la Clef;

que, dans le même mémoire, le requérant ajoute, sur la troisième branche, que si l'absence d'étude d'ensoleillement pour la zone 2 est justifiée par la partie intervenante, force est de constater que l'acte attaqué lui ne reprend aucune justification;

que, dans le même mémoire, le requérant ajoute, sur la quatrième branche, que la première partie adverse devait également exiger que l'étude soit complétée pour se conformer à l'article D.67, § 3, 4°, et ce par une esquisse des principales solutions de substitution du projet; qu'il relève que la partie intervenante considère que la rubrique "mesures à prendre et adaptations" développée par l'EIE répond à la demande du CWEDD d'analyser des alternatives au projet, mais réplique que, comme relevé dans le troisième moyen, ces éléments répondent au point 3° de l'article D.67, § 3, du Code de l'environnement et non au point 4° et que l'ampleur du projet nécessitait une telle analyse; qu'il prétend, s'agissant de la morphologie et de la géologie, que les analyses du sol et du sous-sol ne concernent pas uniquement les techniques de construction, mais pourraient également engendrer des modifications en termes d'implantation des bâtiments;

Considérant, sur la première branche, que les griefs formulés sont essentiellement d'opportunité et que seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait

dès lors être le cas échéant sanctionnée; que, malgré quelques considérations maladroitement rédigées sur ce point, il ne fait aucun doute que l'auteur de l'acte attaqué a examiné le projet en tenant compte du S.S.C. révisé de 2011 et non de son ancienne version;

que le requérant reproche à la première partie adverse d'avoir admis un projet dont les gabarits et la densité seraient en contrariété avec les prescriptions du S.S.C. et d'avoir retenu l'option de bâtiments "phare", pour justifier la volumétrie des bâtiments de la zone 1, alors que celle-ci ne ressort pas de cet outil pourtant récemment révisé; que le requérant ne démontre cependant pas que le projet retenu serait manifestement dans une mesure incompatible avec les options de ce S.S.C.; que, au contraire, dans l'acte attaqué, de longues considérations sont faites dont il ressort que l'auteur avait pleinement connaissance et conscience des orientations du S.S.C. pour les parcelles concernées ainsi que des contrariétés éventuelles du projet par rapport à celles-ci; que, après avoir constaté que les objectifs globaux assignés par le S.S.C. à chacune des zones concernées par le projet - à savoir une zone de centre urbain pour la zone 1 du projet et une zone résidentielle ainsi qu'une zone résidentielle de liaison pour la zone 2 - sont rencontrés par le projet, l'auteur de l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles il admet le projet en termes d'aménagement (volumétrie, densité, ...) ainsi que d'un point de vue plus esthétique, même si celui-ci ne rencontre pas en tous points les orientations du S.S.C. (en particulier quant au non-respect des gabarits de l'Avenue des Martyrs); que, ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué expose clairement pourquoi il s'écarte le cas échéant de la ligne de conduite qu'il s'était fixée, récemment, dans le S.S.C. révisé; que, à la lecture de ces considérations et sur le vu du S.S.C. (dont le contenu pertinent n'est d'ailleurs pas caché par l'acte attaqué qui en reprend au contraire expressément bon nombre d'orientations), il n'apparaît pas qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise;

que l'acte attaqué est en effet ainsi rédigé :

" Considérant que le schéma de structure révisé divise les terrains concernés par la présente demande en trois zones distinctes :
zone de centre urbain - I.A. Zone d'habitat à vocation commerciale,
zone résidentielle I.B.1. Couronne contiguë au noyau urbain,
zone résidentielle de liaison III.B. Zone d'habitat;

Considérant que l'entièreté de la zone 1 du projet est située en zone de centre urbain; que l'objectif pour cette zone est «d'affirmer la position centrale au sein de la commune, comme le cœur de celle-ci, un lieu de référence et d'identification pour les fléronnais»;

Considérant que le présent projet respecte les objectifs de cette zone, à savoir :

- affirmer la vocation polyfonctionelle et centrale de cette zone : commerces au rez-de-chaussée (et - 1) et logements aux étages;

- espaces verts privés accessibles au public et places de parking verdurisées donnant une vue vers le paysage à partir de la place intérieure commerciale;
- densité de min. 40 logements/ha,
- mixité des fonctions (lieu animé par des logements, des commerces, des services, de l'horeca);
- favorise l'attractivité du centre (commerce de détail);
- les immeubles dont le rez-de-chaussée est non résidentiel, comporteront aux étages, en priorité des logements.

Considérant toutefois que les gabarits proposés ne respectent pas les gabarits de l'Avenue des Martyrs, comme le propose le schéma de structure; que la volonté d'implanter des bâtiments plus élevés à cet endroit se justifie toutefois pour les raisons indiquées ci-dessus;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone 2 du projet, l'immeuble à appartements et les maisons unifamiliales des lots 1 à 6 et lot 23 sont situées en zone résidentielle au schéma de structure et les habitations mitoyennes des lots 6 à 10 et 12 à 22 en zone résidentielle de liaison;

Considérant que, suivant le schéma de structure, les zones résidentielles sont caractérisées par une forte densité d'habitants qui se répartissent dans des logements mitoyens ou des immeubles à appartements; que ces zones d'habitat forment des quartiers "urbains"; que, selon le schéma de structure, que ce soit une fonction résidentielle, commerciale ou communautaire, ces activités s'organisent dans le prolongement du centre et sont en interaction avec celui-ci, qu'elles forment des zones de transition entre un centre urbain dense et des espaces essentiellement résidentiels; que son affectation principale est l'habitat;

Considérant que le présent projet rencontre les objectifs de cette zone, à savoir :
- densité de min 30 logements/ha;
- les zones bâties (l'immeuble à appartements de la zone 2 du projet ainsi que l'ensemble des habitations mitoyennes ou à 3 ou 4 façades en zone 2) seront agrémentées de végétation afin d'intégrer des tranches végétales, composées d'essences indigènes;
- le projet de lotissement comprend une mixité de fonctions et de logements (appartements, maisons unifamiliales) évitant de "rassembler des personnes socio économiquement semblables";
- l'espace rue (voirie à créer) comporte de la végétation (haies en limites parcellaires et zones tampons arborées) accessible à tous les usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes (voirie étroite en cul-de-sac avec un seul trottoir défini).

Considérant que dans la zone résidentielle de liaison, le présent projet respecte les objectifs de cette zone, à savoir :
- cette zone est principalement destinée à la résidence;
- ces fonctions peuvent être des services et des équipements pour autant qu'elles ne nécessitent pas de périmètre d'isolement et qu'elles soient intégrées dans les immeubles dont la fonction principale est du logement;
- afin de ne pas augmenter les problèmes de mobilité et ne pas déforcer la lecture bâtie des noyaux centraux, les immeubles collectifs seront proscrits; aucun immeuble à appartements n'est prévu dans cette zone;
- l'espace rue sera traité de manière à réduire la vitesse souvent excessive sur ces voiries de liaison et à sécuriser les déplacements des usagers faibles.

Considérant que, par contre, la densité de logement prévue dans le cadre du présent projet dépasse légèrement la densité prévue par le schéma de structure pour cette zone (densité de min 8 et de max 12 log/ha, alors que le projet prévoit 15,5 log/ha); que cette densité permettra un parcellaire plus accessible et adapté aux besoins de la population; que la densité prévue n'a pas pour effet de remettre en cause le respect des objectifs fixés pour cette zone, d'autant plus que le projet

se situe dans la partie de la zone résidentielle de liaison III.B qui est contiguë à la zone résidentielle I.B.1 d'une densité de minimum 30 log/ha et qu'il permet ainsi de créer une bonne transition entre ces deux types de zones aux densités différentes;

Considérant que les objectifs du schéma de structure révisé en 2011 confirment donc la volonté d'une urbanisation dégressive depuis le centre urbain vers les zones situées à l'extérieur de ce centre, volonté qui a été intégrée dans le présent projet";

que la justification du gabarit des immeubles a déjà été examinée en même temps que le deuxième moyen; qu'il y est renvoyé;

que l'implantation des quais de déchargement a donné lieu à une appréciation du Conseil d'Etat formulée à l'occasion de l'examen du risque de préjudice grave difficilement réparable, dans l'arrêt n° 223.389, du 6 mai 2013, précité, qui rejeté la demande de suspension :

" [...]

Considérant, à propos de l'impact de l'implantation de quais de déchargement en arrière zone, à l'arrière des immeubles de la rue Bureau, et notamment de celui dans lequel habite le requérant, que les développements consacrés par le requérant à ce point n'établissent pas un risque de préjudice grave et en tout cas non difficilement réparable;

Considérant que si la zone d'habitat est principalement destinée à la fonction résidentielle, elle est néanmoins une zone multifonctionnelle de sorte qu'elle peut notamment accueillir des commerces, en ce compris leurs accessoires comme une zone de déchargement, sans que le voisinage concerné en soit nécessairement et irrémédiablement dénaturé; que la construction des bâtiments de la zone 1, de même que l'exploitation de commerces dans cette zone ne sont pas en tant que telles autorisées par l'acte attaqué; que si leurs caractéristiques urbanistiques sont arrêtées dans leur principe dans l'acte attaqué, ce sont les permis qui les autoriseront qui devront veiller au bon aménagement des lieux, le cas échéant en imposant des conditions particulières, que cela soit en matière de bruit et de pollution ou encore en vue de limiter la perte d'intimité pour le voisinage;

Considérant que le risque de préjudice invoqué par le requérant du fait de l'implantation d'un quai de déchargement en arrière zone, en ce qu'il vise des craintes de nuisances sonores, de pollution, de perte d'intimité ou de vue, apparaît dès lors hypothétique; que ce préjudice ne pourrait en effet se réaliser avant la mise en œuvre de l'autorisation d'exploiter les commerces le cas échéant concernés et il est possible qu'il ne se présentera jamais si cette autorisation est assortie de conditions de nature à y obvier; qu'à cet égard, on relèvera également la remarque suivante formulée au sujet de la zone 1 dans le cahier des prescriptions urbanistiques et esthétiques, tel qu'approuvé le 14 septembre 2012 :

« Certaines zones pourront être utilisées à des fins de stockage ou d'entreposage. Elles feront l'objet d'une étude particulière afin de les intégrer dans le cadre bâti.
Elles ne peuvent en aucun cas être visibles par le voisinage»;

qu'en outre, dès lors que le requérant n'a pas indiqué dans sa requête la localisation précise de son appartement dans l'immeuble sis rue Bureau 14/40, il n'est pas établi que ce risque de préjudice concerne directement et

personnellement le requérant; qu'il n'est en effet pas exclu que l'appartement du requérant n'offre aucune vue directe sur la zone qui accueillera le quai de déchargement, ni même des vues obliques; qu'en tout état de cause, il n'est pas davantage établi que ce risque de préjudice serait difficilement réparable; que déjà dans l'étude d'incidences sur l'environnement, il est fait mention d'une série de mesures à envisager pour limiter les nuisances résultant du quai de déchargement; que, rien n'indique que ces mesures ne pourraient être mises en place aisément suite à la constatation d'un préjudice réel pour les habitants;

[...]";

que le S.S.C. souligne la "très grande mixité des fonctions", la vocation "polyfonctionnelle et centrale" de la zone de centre urbain et la volonté d'"augment[er] l'attractivité du centre, notamment le commerce de détail"; que, comme il a été souligné dans l'arrêt du 6 mai 2013 précité, la présence de commerces en zone d'habitat, qui est une zone multifonctionnelle, est admissible et inclut par la force des choses ses accessoires, comme un quai de déchargement; que cela ne signifie pas que tout soit autorisé sans limite, mais, dans le cas présent, aucune erreur manifeste d'appréciation n'apparaît établie; que le requérant ne démontre pas, en particulier, que les nuisances qu'il craint ne pourront en aucun cas être limitées par les conditions particulières imposées lors de la délivrance des permis requis pour l'exploitation;

que, enfin, sur la question de la densité des logements en zone 2, les considérations de l'acte attaqué n'apparaissent pas entachées d'une erreur manifeste d'appréciation; que, tenir compte du projet dans sa globalité et en particulier du fait que la zone 2 du projet est sise pour partie en zone résidentielle et pour partie en zone résidentielle de liaison, seul endroit où la densité envisagée par le schéma n'est pas respectée, ne semble en effet pas déraisonnable et est motivé à suffisance dans l'acte attaqué;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause; qu'il faut, mais qu'il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation; qu'il faut que les réclamants et, en cas de litige, le juge puissent comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels les objections n'ont pas été suivies;

que l'auteur de l'acte attaqué a reproduit, en se l'appropriant, l'avis du fonctionnaire délégué du 16 juillet 2012 dans lequel les réclamations émises lors de l'enquête publique ont été spécialement examinées; qu'on y lit ce qui suit :

" [...]

Considérant que l'enquête a été réalisée du 30/01/2012 au 01/03/2012;

Considérant les résultats de l'enquête publique, à savoir 206 réclamations;

Celles-ci portent sur :
- l'accroissement du trafic automobile sur le rond-point de la Clé et au niveau de l'avenue des Martyrs;
- la construction de nouveaux commerces;
- le manque d'espaces verts prévus par le projet;
- les problèmes de parking vont augmenter;
- la construction d'un immeuble de 6 étages alors que les autres sont limités à 4;
- la perte d'ensoleillement pour les contours du rond-point;
- la crainte de dégâts pour l'habitation des réclamants;
- la perte de tranquillité pour les riverains du projet;
- les problèmes d'égouttage de la rue du Bay-Bonnet;
- l'heure de la réunion d'information;
- le souhait que le centre commercial se transforme pour accueillir des studios 1 chambre avec garage;
- l'absence de panneaux photovoltaïques;
- les nuisances sonores liées à l'activité commerciale;
- le refus de nouveaux commerces;
- le refus de la construction du quai de déchargement;
- l'écran de verdure insuffisant;
- le souhait d'un portique avec enseigne lumineuse comme appel du nouveau centre en lieu et place du niveau rez+5;
- la maison prévue sur la mitoyenneté alors qu'un projet a été rentré pour le terrain voisin prévoyant l'implantation d'un bâtiment à 10 mètres de la mitoyenneté;
- le souhait de reculer la maison afin d'éviter un mur mitoyen aveugle;
- le souhait de déplacer la zone de parking prévue à l'arrière de la maison;

[...]

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête sont partiellement fondées pour les raisons suivantes :
- Considérant que le bâti environnant est largement dominé par des activités commerciales et des immeubles à appartements, que toutes les routes du rond-point sont des nationales, non équipées de pistes cyclables, importantes pour les transports en commun, que le rond-point et la traversée du centre de Fléron, en général, présentent une saturation importante du trafic automobile, que le Plan Inter-Communal de Mobilité des communes de Beyne-Heusay, de Fléron et de Soumagne prévoit une modification structurelle de la rue Bureau, avec la création d'une voie de circulation en site propre réservée aux bus T.E.C.;
- Considérant que le site est actuellement occupé en partie par une zone bétonnée et laissée à disposition pour du parking, que le reste du site est une prairie amendée et pâturée, présentant peu d'intérêt biologique, mis à part la zone boisée en bordure de la rue du Bay-Bonnet;
- Considérant, qu'en termes de paysage, la réalisation du projet engendrera la fermeture d'une fenêtre paysagère depuis le rond-point vers les reliefs ardennais, au-delà de la vallée de la Vesdre;

- Considérant, toutefois, que le projet est repris au cœur de la zone urbaine de FLERON et d'un nœud routier, qu'une densité forte à cet endroit est justifiée et s'inscrit dans la politique régionale qui vise à densifier les noyaux d'habitat;
- Considérant que, comme le précise l'auteur de l'EIE, la charge du trafic sera plus importante, la situation du rond-point est déjà saturée et les mesures à prendre sont pratiquement nulles. Le demandeur a respecté toutes les recommandations de l'auteur de PEIE, au niveau de l'impact mobilité;
- Considérant que de nouvelles zones d'espaces verts sont créées entre les deux lots et d'importantes zones de cours et jardins sont prévus dans la zone 2;
- Considérant que la végétation le long de la rue du Bay-Bonnet est préservée;
- Considérant que le projet est situé au cœur de la zone commerciale de FLERON, il rencontre les objectifs du SDER;
- Considérant que l'auteur de l'EIE fait apparaître que le gabarit de l'immeuble situé au rond-point apportera des modifications substantielles à l'ensoleillement des immeubles et activités au nord de la rue Bureau, mais qu'il existe à cet endroit peu de logement;
- Considérant que, par contre, vu sa situation au cœur du nœud routier, il pourrait créer un effet de porte;
- Considérant que le projet est inscrit dans une zone d'habitat, la perte de tranquillité sera toute relative, d'autant plus que le projet prévoit des espaces verts en contigus des zones déjà urbanisées et implante les zones de constructions à des distances importantes de terrains contigus;
- Considérant que les zones de parking prévus au projet sont situées entre deux immeubles à construire, il ne pourra porter préjudice aux riverains actuels;
- Considérant qu'aucune autre zone de parking n'est située à l'arrière des habitations existantes;
- Considérant que seul un aménagement de voirie avec un écran de verdure est réalisé en zone 1 et jouxte la zone de parking d'immeuble à appartements implanté rue Bureau; que cet aménagement ne pourra porter préjudice à autrui;
- Considérant que les prescriptions urbanistiques de cette zone prévoient la plantation d'un arbre tous les quatre emplacements de stationnement ce qui favorisera son intégration;

[...]";

que la réponse apportée aux réclamations ne s'arrête pas à ces motifs qui y sont spécialement consacrés; que cette réponse est également à trouver au travers de l'ensemble des considérations de l'acte attaqué; qu'il ressort de l'examen consacré aux deuxième et troisième moyens, d'une part, que chacun des points identifiés par le requérant est, contrairement à ce qu'il prétend, bien abordé dans l'acte attaqué, ce qui apporte une réponse aux réclamations sur ces aspects, et, d'autre part, que les réponses ainsi apportées sont adéquates;

que, sur le manque d'espaces verts dans la zone 1, il est renvoyé aux développements consacrés au second moyen, en particulier à l'examen des dérogations spécifiquement critiquées par le requérant; que, dans ce cadre, la fermeture de la fenêtre paysagère a également été abordée au travers de la réponse apportée à l'avis de la C.C.A.T.M. qui se lit comme suit :

" [...]

Considérant que, suivant la CCATM, l'aménagement des bâtiments à proximité du rond-point dans la zone I doit être de qualité, de manière à lier les deux côtés du rond-point; qu'elle estime que la densification qu'apporte le projet, tant au

niveau commercial que résidentiel, est souhaitable à cet endroit clé du noyau urbain et qu'un bâtiment «signal» est concevable, mais qu'il faut composer avec les contraintes et tenter de maintenir et de valoriser la fenêtre paysagère;

Considérant que le choix de concentrer le logement de la zone 1 dans trois bâtiments plus élevés, plutôt que dans un rideau continu de constructions sur 10m de haut, permet, au contraire, le maintien des percées entre les bâtiments, d'alléger sa perception depuis l'autre côté du rond-point;

Considérant que ce choix constitue une transition voulue entre les différents éléments du quartier (tours d'immeubles de logements de l'autre côté de la rue du Bay-Bonnet (rez + 7 et rez + 8), commerces et logements, le long de la rue Bureau et de l'Avenue des Martyrs, l'immeuble à appartements et les habitations de la zone 2 du projet);

Considérant que le projet permet ainsi de respecter et de compléter la structure du paysage existant à cet endroit, en créant une transition continue entre la zone urbaine de Fléron et les quartiers extérieurs, caractérisés par de l'habitat plutôt unifamilial;

[...]";

que, en ce qui concerne les volets "ensoleillement", "mobilité" et "offre commerciale", il est renvoyé à l'analyse du troisième moyen;

que, sur le volet "parking", il est renvoyé à l'examen de la quatrième branche du quatrième moyen;

que, concernant la compatibilité avec la zone d'habitat (aire de déchargement, tranquillité...), il est renvoyé à l'examen de la première branche du quatrième moyen;

que, enfin, sur l'ensemble des dérogations au R.C.U., il est renvoyé à l'examen du deuxième moyen;

que, globalement, il apparaît que les griefs du requérant sur ces différents points sont essentiellement d'opportunité et que, de l'examen des différents moyens auquel il est renvoyé, il ressort qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie;

Considérant que la deuxième branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, qu'il ressort de l'acte attaqué que son auteur avait pleinement connaissance des avis du CWEDD et de la C.C.A.T.M. et qu'il en a tenu compte; que l'acte attaqué contient le développement suivant (pages 4-5) :

" [...]

Vu l'avis du C.W.E.D.D., joint au dossier, émis en date du 13/02/2012, qui considère que l'auteur de l'étude d'incidences a livré une étude de qualité

satisfaisante, dans laquelle l'autorité compétente trouvera les éléments pour prendre sa décision, et qui émet un avis favorable sur l'opportunité environnementale du projet dans la mesure où les recommandations de l'auteur sont prises en compte;

Vu l'avis de la C.C.A.T.M., joint au dossier, émettant :
- un avis défavorable pour ce qui concerne la zone 1;
- un avis favorable en ce qui concerne la zone 2, à condition que les remarques et recommandations reprises dans son avis soient prises en compte;

Considérant que le CWEDD a estimé que l'étude a analysé correctement tous les éléments pertinents et généralement étudiés pour ce type de dossiers et en tire des recommandations adéquates;

Considérant que l'étude d'incidences contient la synthèse des questions du public, ainsi qu'un résumé détaillé des demandes des riverains; que les réponses qu'il y a lieu d'y apporter peuvent être trouvées dans l'étude d'incidences;

Considérant que suivant la CCATM, les deux zones du projet ont évolué sans cohérence, comme deux projets autonomes (pas de prolongation en zone 1 du cheminement piéton amorcé en zone 2;

Considérant qu'un sentier sera créé afin de relier les habitants de la zone 1 à la zone 2, par une servitude de passage;

Considérant que les solutions de mobilité doivent être recherchées de manière globale; qu'à cet égard, le PICM examine les solutions envisageables pour assurer une meilleure fluidité de la circulation; que l'étude d'incidences s'est basée sur les données récoltées auprès de comptages réalisés par le MET et par le bureau d'études TRITEL, dans le cadre du PICM;

Considérant que, suivant la CCATM, l'aménagement des bâtiments à proximité du rond-point dans la zone 1 doit être de qualité, de manière à lier les deux côtés du rond-point; qu'elle estime que la densification qu'apporte le projet, tant au niveau commercial que résidentiel, est souhaitable à cet endroit clé du noyau urbain et qu'un bâtiment «signal» est concevable, mais qu'il faut composer avec les contraintes et tenter de maintenir et de valoriser la fenêtre paysagère;

Considérant que le choix de concentrer le logement de la zone 1 dans trois bâtiments plus élevés, plutôt que dans un rideau continu de constructions sur 10m de haut, permet, au contraire, le maintien des percées entre les bâtiments, d'alléger sa perception depuis l'autre côté du rond-point;

Considérant que ce choix constitue une transition voulue entre les différents éléments du quartier (tours d'immeubles de logements de l'autre côté de la rue du Bay-Bonnet (rez + 7 et rez + 8), commerces et logements, le long de la rue Bureau et de l'Avenue des Martyrs, l'immeuble à appartements et les habitations de la zone 2 du projet);

Considérant que le projet permet ainsi de respecter et de compléter la structure du paysage existant à cet endroit, en créant une transition continue entre la zone urbaine de Fléron et les quartiers extérieurs, caractérisés par de l'habitat plutôt unifamilial;

Considérant que le CWEDD a notamment apprécié l'analyse de l'impact des gabarits des bâtiments de la zone 1, soulignant la fermeture paysagère depuis le rond-point; que l'auteur de l'étude d'incidences précise que la valeur de l'ouverture paysagère n'est pas exceptionnelle; qu'elle a en effet subi une perte de valeur par l'urbanisation contemporaine de la rue Bureau, par les immeubles à appartements imposants, qui réduisent le champ de vision, par la succession de

plans discordants qui perturbent l'avant-plan, par l'esplanade asphaltée et la mauvaise intégration des abords de propriété;

Considérant que la CCATM suggère de diminuer la hauteur de l'immeuble du lot 23 ou de le réorienter afin de maintenir ouverte la perspective paysagère (éventuellement toiture plate végétalisée);

Considérant que l'immeuble à appartements de la zone 2 est située en zone I.B.1. au Schéma de Structure communal; que cette zone est caractérisée par une forte densité d'habitants qui se répartissent dans des logements mitoyens ou des immeubles à appartements; que la densité prévue est de minimum 30 logements par hectares; qu'avec une densité de 40 logements/ha, le projet est conforme au SSC;

Considérant que la CCATM estime indispensable qu'un espace vert accessible au public soit aménagé de manière à permettre une «vie de quartier»;

Considérant que la voirie en cul-de-sac de la zone 2 permet d'éviter une circulation parasite et de garder un caractère sécurisant pour les futurs habitants; qu'un aménagement en zone 30, comme préconisé par le service de police dans son avis du 17/04/2012, permettra d'assurer la sécurité des usagers dits faibles par rapport aux usagers motorisés et permettra, entre autres, aux enfants de jouer plus librement et aux personnes âgées de se promener/déplacer en toute tranquillité, convivialité et dans de meilleures conditions de sécurité, que de plus, un sentier de liaison en continuité avec les trottoirs de la voirie à créer en zone 2 reliera les habitants à la zone 1 par une servitude de passage aménagée sur la zone 1; que ce sentier favorisera le déplacement en sécurité sans nécessiter l'utilisation d'une voiture vu la proximité des surfaces commerciales; qu'enfin, de nouvelles zones d'espaces verts sont créées entre les deux zones et d'importantes zones de cours et jardins sont prévues dans la zone 2; que le site sera donc convivial et constituera un nouveau lieu de vie intégré au sein du quartier dans lequel il s'inscrit;

[...]";

que l'acte attaqué reprend par ailleurs l'avis du fonctionnaire délégué du 16 juillet 2012 et que, dans cet avis, le fonctionnaire délégué a largement repris l'avis du CWEDD; que, comme le soulignent la deuxième partie adverse et la partie intervenante, le fonctionnaire délégué a estimé certaines des recommandations pertinentes et les a, le cas échéant, reprises comme conditions de son avis, lesquelles ont ensuite également été reprises par l'auteur de l'acte attaqué qui a manifestement statué en pleine connaissance de cause de l'avis du CWEDD, comme de celui de la C.C.A.T.M.;

que les griefs du requérant sont essentiellement d'opportunité; qu'il estime que l'acte attaqué n'est pas motivé adéquatement sur les points mis en exergue par le CWEDD et la C.C.A.T.M.; que, de l'examen des autres moyens et des autres branches du présent moyen, il ressort toutefois qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie par le requérant;

que, s'agissant en particulier de l'absence d'étude d'ensoleillement pour la zone 2, sur laquelle le requérant revient dans son mémoire en réplique, il est renvoyé aux développements faits lors de l'analyse du troisième moyen;

Considérant que la troisième branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, qu'il y a lieu de renvoyer à l'examen du troisième moyen, en ce qui concerne l'absence d'analyse des lacunes que présenterait l'étude d'incidences sur l'environnement;

que, s'agissant du prétendu défaut de prise en considération des recommandations de l'étude d'incidences, il est renvoyé à l'examen des autres branches du moyen ainsi que du troisième moyen en ce que le requérant vise l'offre commerciale, la mobilité et l'ensoleillement;

que, en ce qui concerne les observations de l'étude d'incidences sur l'environnement relatives à la morphologie et à la géologie, il est renvoyé à l'examen du cinquième moyen du requérant;

que, en ce qui concerne enfin les places de parking, la première partie adverse et la partie intervenante reproduisent utilement les passages de l'étude d'incidences consacrés à cette problématique (pages 142 et 158); qu'il en résulte qu'il n'y a aucune difficulté réelle en la matière et que le résumé non technique dont se prévaut le requérant sur ce point est entaché d'une erreur matérielle (il fait état notamment de 46 appartements pour les blocs A+B+C alors qu'il n'y en avait que 36 de prévus), ce qui est toutefois sans incidence;

Considérant que la quatrième branche n'est pas fondée;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un cinquième moyen de la violation de l'article 136 du CWATUPE, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'il observe qu'en vertu de l'article 136 du CWATUPE, l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 88 ou 127 se rapportent à des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs;

qu'il relève qu'en l'espèce, l'étude d'incidences sur l'environnement constate notamment que le terrain semble présenter des phénomènes karstiques et des risques de glissement de terrain, raison pour laquelle l'auteur de l'étude préconise que

différentes études soient réalisées préalablement à toute construction; qu'il en infère qu'il appartenait à l'autorité d'analyser cette problématique avant de prendre une décision d'octroi du permis, afin de déterminer si le projet nécessitait des études complémentaires ou conditions particulières, conformément à l'article 136 du CWATUPE; qu'il dénonce la lacune de l'acte attaqué sur le point;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant précise qu'il appartenait à la partie adverse d'analyser la question avant de prendre une décision d'octroi du permis, afin de déterminer si le projet nécessitait des études complémentaires ou conditions particulières, conformément à l'article 136 du CWATUPE, sachant que ces études pourraient engendrer des modifications d'implantation des bâtiments et pas uniquement de recourir à des techniques particulières de construction;

Considérant que l'article 136, alinéa 1er, 3o, du CWATUPE dispose comme suit :

" L'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 88 ou 127 se rapportent à:

[...]

3o des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau, l'éboulement d'une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique";

Considérant que cette disposition offre un choix à l'autorité qui statue sur une demande de permis relative à un bien exposé à une contrainte géotechnique majeure : soit refuser tout ou partie des actes et travaux envisagés, soit les subordonner à des conditions particulières; que l'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire à deux égards : d'une part, quant au caractère "majeur" du risque naturel ou de la contrainte géotechnique le cas échéant identifiés et, d'autre part, quant à l'opportunité d'opter pour l'une des deux facultés prévues par l'article 136 en la présence de ce risque ou de cette contrainte;

Considérant qu'il s'ensuit que le contrôle relatif à la mise en œuvre de cette disposition doit dès lors être limité à l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'acte attaqué ne se prononce pas expressément sur la question de la mise en œuvre de l'article 136 du CWATUPE; qu'il est exact que l'étude d'incidences relève des phénomènes karstiques et des risques de coulées de

boues et indique ce qui suit quant à l'analyse des impacts du point de vue "géologie" :

" Le substrat constitué principalement d'horizons à caractère argileux et des niveaux de craies plus ou moins fortement altérées appelle des réserves quant à sa stabilité à moyen et long terme, et nécessitera une reconnaissance approfondie en préalable à la construction sur le site";

qu'il s'agit d'une réserve qui ne devra pas être négligée au stade des demandes de permis; que toutefois, l'étude d'incidences ne va pas plus loin et ne conteste en particulier pas le caractère constructible des parcelles concernées; qu'il n'apparaît dès lors pas déraisonnable de la part de l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir considéré le risque ainsi identifié comme "majeur" et, à tout le moins, de ne pas avoir mis en œuvre la faculté prévue à l'article 136 du CWATUPE, a fortiori compte tenu du contexte bâti déjà existant sur les parcelles adjacentes dont rien n'indique que leurs sols seraient d'une nature totalement différente; que, dès lors que la possibilité ou la nécessité de mettre en œuvre la faculté prévue à l'article 136 du CWATUPE n'a par ailleurs pas fait l'objet de développements spécifiques dans l'étude d'incidences ni lors de l'enquête publique, l'autorité n'avait pas à justifier expressément, dans l'acte attaqué, son choix de ne pas la mettre en œuvre;

Considérant que le cinquième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont laissés à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le vingt-deux janvier deux mille seize par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M[me]	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M.	DUPONT,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

X. DUPONT. M. HANOTIAU.