

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.542 du 26 juillet 2016

A. 216.229/XIII-7353

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

contre :

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

Partie intervenante :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 22 juin 2015 par Philippe LEJEUNE en ce qu'il demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 avril 2015 par le collège communal de la ville de Verviers à la société anonyme (S.A.) WUST pour la construction d'un immeuble de 13 appartements, d'un commerce (bijouterie) et le placement d'enseignes sur un bien sis à Verviers, avenue Nicolăi, 43, cadastré 5^{ème} division, section A, n° 38r2, 38s2;

Vu la requête, introduite le 1^{er} septembre 2015, par laquelle la S.A. WUST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 232.139 du 8 septembre 2015 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. WUST, rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué, et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu l'ordonnance du 5 août 2015 accueillant la requête en intervention introduite par la S.A. WUST dans la procédure au fond;

Vu le mémoire en réponse de la ville de Verviers déposé selon la procédure électronique;

Vu l'autre mémoire en réponse et le mémoire en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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;

Vu l'ordonnance du 25 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 juin 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jacques SAMBON, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Pierre HENRY, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Célia HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Sophie TURINE, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} MICHIELS, 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 cause ont été présentés dans l'arrêt n° 232.139 du 8 septembre 2015; qu'il convient de s'y référer;

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

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

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

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

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

explication contemporaine de l'adoption du P.C.A. ne justifie cette distinction qui n'est pas conforme aux options du P.C.A. et qui est discriminatoire, si bien que le P.C.A. doit être écarté et que des motifs du permis attaqué sont illégaux;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant affirme à nouveau qu'au regard des objectifs assignés par le plan communal d'aménagement, les prescriptions graphiques aboutissent à des situations différenciées qui ne sont pas justifiées et qui sont partant discriminatoires;

qu'il affirme qu'aucune justification à la différence de traitement réservée aux villas Toque d'Or et Vanesse par rapport aux 6 autres situées sur la même avenue Nicolai, n'est apportée dans le P.C.A. n° 23;

qu'il ajoute que les motifs avancés dans le mémoire en réponse ne justifient pas les affectations du P.C.A. parce que, d'une part, ils ne ressortissent pas de celui-ci et, d'autre part, ils sont erronés; que sur ce dernier point, il indique que l'avenue Nicolai n'est pas un "axe dominant structurant le quartier, disposant de commerces et services divers", comme avancé, mais qu'il s'agit plutôt de l'avenue Hanlet; qu'il soutient ensuite que d'autres villas situées sur des parcelles de grandes dimensions se trouvent à l'angle de plusieurs voiries; qu'il rappelle que le côté sud de l'avenue Nicolai est repris en zone de seconde couronne au schéma de structure communal (S.S.C.), ce qui induit une densification moins importante; qu'enfin, il soutient qu'il ne peut être admis que "la situation de l'autorité délivrante serait inchangée dans la mesure où elle n'aurait qu'à statuer qu'au regard du bon aménagement des lieux", son pouvoir d'appréciation étant conditionné par la censure qui aura été faite;

Considérant que, dans le dernier mémoire, il ajoute encore que le second motif (voisinage d'immeuble à appartements existants) est erroné en fait, la villa Vanesse étant entourée de maisons en ordre continu au nord-ouest et de la villa Toque d'Or au sud-est, et les villas situées aux n°s 48, 50 et 52 étant également voisines des immeubles à appartements existants puisqu'elles n'en sont séparées que par une voirie; qu'il indique encore que ce motif est erroné en droit parce qu'il prend pour référence les deux immeubles que les options du P.C.A. visent précisément à éviter;

Considérant, quant à l'intérêt du requérant au moyen, que si l'illégalité du P.C.A. n° 23 sur lequel se fonde l'acte attaqué est reconnue, l'autorité communale devra réexaminer la demande au regard du bon aménagement des lieux; qu'il n'est pas établi que l'appréciation que portera cette autorité sera la même; que l'exception n'est pas accueillie;

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

" [...]

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

[...]" ;

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

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

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

Considérant, en outre, que l'autorité qui dispose d'un pouvoir d'appréciation dans la rédaction de la carte d'affectation a pu tenir compte de distinctions objectives comme la configuration de la voirie et le voisinage d'immeubles résidentiels; qu'il n'est pas établi que les villas Vanesse et Toque d'Or se trouvent dans la même situation que celle des autres villas isolées présentes dans l'avenue Nicolaï et que la distinction est discriminatoire; qu'ainsi la carte révèle que les villas des n^{os} 41 et 43 forment, avec les deux immeubles à appartements situés au sud-est et du même côté de l'avenue Nicolaï, un ensemble de quatre immeubles soumis à la prescription A.4.; que la configuration du réseau de voirie à l'endroit de la villa Toque d'Or est particulière puisqu'elle est seule à être entourée de trois voiries, ce qui atténue son caractère isolé;

Considérant, partant, que l'autorité a pu appliquer à des situations distinctes des prescriptions différentes; qu'il n'est pas établi que l'affectation de la villa Toque d'Or en zone A.4. constitue une discrimination;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

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

qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir délivré le permis sans qu'aient été accordées toutes les dérogations au P.C.A. qu'appelait la réalisation du projet; qu'il dénonce ainsi la violation des prescriptions du P.C.A. relatives au nombre de niveaux des constructions, à leur localisation et aux traitements des pignons et façades;

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

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

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

qu'il fait valoir ce qui suit :

" [...]

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

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

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

La C.C.A.T.M. prescrivait d'ailleurs de «revoir la façade orientée vers l'avenue Nicolaï; bien que cette façade est la façade principale du projet, elle présente un aspect massif, peu d'ouverture sur le domaine public, et tourne le dos à l'avenue

Nicolaï; le projet doit présenter une façade principale urbaine et accueillante, qui s'intègre au contexte bâti, et non qui fait fi de ce dernier»";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, à propos de la première branche, il constate que la prescription A.4 du P.C.A. fait la distinction entre le "rez-de-chaussée", les "étages" et le "volume de la toiture"; que, selon lui, c'est parce qu'une autre prescription prévoit un toit en pentes que celle-ci permet un niveau supplémentaire dans le volume disponible de cette toiture, mais qu'en présence d'une toiture plate, comme en l'espèce, il n'y a pas d'espace disponible; qu'il considère que la circonstance que des terrasses soient prévues à cet étage est irrelevante, celles-ci faisant partie intégrante des deux appartements de sorte que tout l'espace est valorisé à ce quatrième étage; qu'il ajoute encore que l'effet visuel d'un immeuble rez + 4 à toiture plate est tout différent de celui d'une maison à trois étages avec toiture à versant;

qu'en ce qui concerne la seconde branche, il expose que la prescription 4.3. impose une contrainte architecturale dans un objectif spécifique, à savoir la création d'un ensemble homogène; qu'il soutient qu'en l'espèce, les façades font l'objet d'un traitement différencié, certaines présentant un dernier niveau en retrait tandis que d'autres ont un étage franc, les baies étant parfois à dominante horizontale, parfois verticale, et enfin les matériaux de parement étant différents selon l'une ou l'autre; qu'il ajoute que l'appréciation de l'autorité selon laquelle "la façade orientée vers l'avenue Nicolaï s'intègre au contexte bâti et non bâti environnant" ne peut éluder le respect de la prescription architecturale dès lors que cette dernière est prépondérante;

Considérant que, dans le dernier mémoire, en ce qui concerne la première branche, le requérant ajoute que constituent des données essentielles et fondamentales d'un plan communal d'aménagement les prescriptions relatives au gabarit, à savoir les prescriptions définissant le nombre de niveaux admissibles et la hauteur maximale de la toiture; qu'il réitère son opinion que la possibilité de prévoir un étage dans le volume disponible en toiture n'est pas prévue lorsque le toit est plat; qu'il constate encore qu'il n'existe aucune réduction de superficie du côté des façades est et nord du projet, celui-ci présentant du côté de la rue de Naimeux et du côté de l'avenue Nicolaï un quatrième étage franc; qu'en ce qui concerne la seconde branche, il reprend ses arguments exposés dans la requête et le mémoire en réplique;

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

" [...]

- En cas de reconstruction totale, les bâtiments comporteront au minimum un rez-de-chaussée et deux étages, et au maximum un rez-de-chaussée et

trois étages, le volume de la toiture pouvant faire l'objet d'étage(s) supplémentaire(s) afin d'utiliser au mieux l'espace disponible";

Considérant que l'acte attaqué contient la motivation suivante (p. 16) :

" [...]

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

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

Qu'en conclusion, le projet ne déroge pas aux prescriptions du P.C.A. quant au nombre de niveaux;

[...]";

Considérant que le "penthouse" comporte des reculs par rapport aux façades des niveaux inférieurs (recul de plus de 2,50 m au sud et de 3,50 m à l'ouest); qu'il ne peut être assimilé à un étage franc, même si, en l'espèce, du côté de deux rues bordant le projet, il peut être perçu comme tel, les terrasses étant situées sur les façades sud et est; que la motivation, précitée, révèle que l'administration avait une perception exacte du projet; qu'il s'agit d'interpréter les mots "le volume de la toiture pouvant faire l'objet d'étage(s) supplémentaire(s)" de la prescription A.4. précitée, la question étant de savoir si le penthouse prévu dans le projet peut être considéré comme un étage en toiture au sens de cette disposition; que celle-ci poursuit un objectif précis qui est d'utiliser au mieux l'espace disponible dans l'immeuble; qu'elle n'interdit pas formellement que "l'étage supplémentaire", ainsi créé, ne s'insère pas dans la toiture; que dès lors qu'une dérogation a été délivrée pour la toiture plate, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer, sans violer les dispositions visées au moyen, que le penthouse est un étage en toiture au sens de la prescription A.4., précitée, et conclure que le projet ne requerrait pas une dérogation sur le point; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

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

Considérant que l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" [...]

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

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

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

Que la solution proposée par l'architecte est cohérente, tant d'un point de vue fonctionnel qu'architectural; [p.15]

[...]

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

Que la façade côté avenue Nicolaï est plus discrète dans son expression, mais reste cependant intégrée à la volumétrie d'ensemble (matériaux,...); qu'aucune façade ne se voit dès lors sacrifiée; que le collège communal ne peut donc se rallier à l'avis de la C.C.A.T.M. et estime au contraire et au vu des éléments susvisés que la façade orientée vers l'avenue Nicolaï s'intègre au contexte bâti et non bâti environnant; [p.16]

[...]"

Considérant que cette motivation révèle une analyse du dossier et une appréciation qui établit que le projet est conforme à la disposition précitée; que l'examen des différents plans, projections et photographies joints au dossier de la demande ne fait pas apparaître d'erreur d'appréciation d'ailleurs non dénoncée; que le requérant reste en défaut d'établir que le traitement réservé aux façades de l'immeuble en projet aboutit à une rupture avec le cadre paysager et architectural des lieux; qu'il n'est pas établi que le projet requerrait une dérogation sur le point;

Considérant que le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen, intitulé "dérogations illicites", de la violation des "articles 1^{er}, 47, 113 et 114 du CWATUPE, des prescriptions du plan de secteur de Verviers/Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, des prescriptions A.1., A.3. et A.4. du P.C.A. n° 23 adopté par le conseil communal de la ville de Verviers le 29 novembre 2004 et approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005, des prescriptions du S.S.C. adopté

par le conseil communal de la ville de Verviers le 6 septembre 2010 et approuvé par arrêté ministériel du 22 février 2011, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

que, dans une première branche, il formule une critique qui vise l'ensemble des dérogations accordées et qui est prise de l'absence de perception exacte des lignes de force du paysage, d'un défaut d'examen de l'impact du projet sur celles-ci; qu'il soutient enfin que l'auteur de l'acte attaqué n'établit pas "la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose"; qu'il juge le grief d'autant plus grave que le bien est situé en zone d'habitat paysager au plan de secteur et en zone de protection des ensembles architecturaux au S.S.C.;

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

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

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

que, dans une troisième branche, il critique la dérogation relative à l'affectation commerciale d'une partie du rez-de-chaussée; qu'il dénonce une dérogation inadmissible en raison d'une contrariété aux options du P.C.A.; qu'il ajoute que la

référence à une activité commerciale exercée antérieurement dans l'immeuble n'est pas pertinente, qu'une bijouterie n'est pas un commerce de proximité et qu'un tel commerce est exclu;

Considérant qu'en réplique, à propos de la première branche, le requérant insiste sur le fait que la motivation n'identifie même pas les lignes de force du paysage, "ce qui ne permet nullement de vérifier si l'autorité a une perception exacte et adéquate de celles-ci"; qu'en ce qui concerne la deuxième branche, il affirme ne pas comprendre le caractère adéquat et pertinent d'une motivation qui se fonde sur la constatation que l'application maximale des prescriptions du P.C.A. aurait pour conséquence la création de murs pignons latéraux imposants aboutissant à un faîte élevé; qu'il expose que "la possibilité d'une situation potentiellement excessive liée à l'application maximaliste des règles urbanistiques n'est pas une raison pertinente pour déroger à la règle urbanistique"; que, plus particulièrement à propos de la toiture plate et de la hauteur sous corniche, il constate que ces dérogations aboutissent à ce qu'il soit confronté à une façade de 22 mètres de largeur sur 15,80 mètres de hauteur, au lieu de 22 mètres sur 10,50 mètres; qu'à propos de la troisième branche, il rappelle que le P.C.A. n'admet les activités de commerce que s'il s'agit d'une cession du commerce, ce qui n'est pas le cas quand il est question d'une démolition et d'une reconstitution;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant réitère ses arguments quant à la première branche; qu'en ce qui concerne la deuxième, il rappelle que, comme relevé par le fonctionnaire délégué, "le parti architectural est en rupture avec la typologie des bâtiments voisins en ce qui concerne la toiture et les matériaux à mettre en œuvre" et que "le gabarit tel qu'engendré par la toiture plate est manifestement déraisonnable au regard du cadre bâti et des prescriptions urbanistiques applicables"; qu'en ce qui concerne la troisième branche, il a affirmé à nouveau les éléments présentés dans sa requête et son mémoire en réplique;

Considérant que dans l'arrêt n° 232.139 du 8 septembre 2015, le troisième moyen a été jugé non sérieux, dans ses trois branches, au terme du raisonnement suivant :

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

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

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure

compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; [...]»;

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

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

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

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

- que le projet est inscrit en zone d'intérêt paysager au plan de secteur, que la parcelle est située en zone A.4. «Immeubles résidentiels», B.2. «Zone de jardins» et B.1. «Zone de recul» dans le P.C.A. n° 23 approuvé par arrêté ministériel du 9 juin 2005, et que le bien est situé en zone d'habitat de seconde couronne au S.S.C. adopté par le conseil communal le 6 septembre 2010 (page 1);
- qu'une étude d'incidences n'était pas requise notamment après un examen des caractéristiques du projet, en raison notamment du fait «qu'au vu de son implantation en zone d'habitat d'intérêt paysager au sein d'un quartier urbanisé, à proximité d'immeubles présentant pour certains une densité plus importante, ledit projet et par nature, l'aménagement d'appartements ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial en zone déjà urbanisée, ne sont pas de nature à générer des nuisances particulières» (page 3);
- que les réclamations relatives à l'intérêt paysager, au contexte urbanistique et aux choix architecturaux ont été examinées, que sont intégrées toutes les recommandations du département de la nature et des forêts (D.N.F.) sauvegardant l'intérêt paysager du site, que «le projet tient compte de l'avis du D.N.F. qui a été consulté par le demandeur sur place pendant la durée de l'élaboration du projet et a émis un certain nombre de remarques quant à la végétation à préserver et à la végétation complémentaire à planter après travaux», qu'une analyse détaillée est faite des arbres à maintenir et à abattre et «[q]u'il en résulte que les documents déposés apportent une vision complète et détaillée du projet et de ses implications sur la végétation présente et plus

particulièrement sur les arbres remarquables ou devant être considérés comme tels» (pages 11-12);

- que le gabarit de l'immeuble est comparé avec celui des immeubles voisins, que les rapports entre les volumes et l'intégration dans le contexte bâti et non bâti sont étudiés, que l'autorité exprime les éléments qui à son sens atténuent l'aspect cubique du bâtiment, le rapport aux villas de la rue et à l'avenue Nicolai, le respect du gabarit général du quartier, l'intégration de la façade orientée vers l'avenue Nicolai au contexte bâti et non bâti environnant; qu'on lit spécialement «que s'il existe certes des villas avoisinantes de gabarit moindre à l'arrière de la zone de jardin du projet, elles ne se situent néanmoins pas dans le périmètre du P.C.A., ce dernier s'alignant sur la typologie de l'avenue Nicolai; qu'elles se tournent vers leur voirie d'accès respective et sont nettement moins perceptibles depuis le domaine public; qu'elles ont un gabarit correspondant plus à l'avenue du Tilleul qu'à l'avenue Nicolai; qu'il y a par conséquent un traitement distinct à envisager dans l'urbanisation des parcelles, bien que contigües» (pages 13 et 14);

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

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

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

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

« [...]

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

[...]»;

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

« [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant, *prima facie*, que, lors de cette appréciation, il ne semble pas y avoir eu de confusion entre la hauteur sous corniche et la hauteur au faîte; que la référence à l'application de la règle n'est pas inadéquate lorsqu'il s'agit d'envisager la dérogation; que la considération selon laquelle le schéma de structure déconseille les logements dans les combles n'est pas erronée dans la mesure où la disposition du schéma fixe la condition que ces logements soient en duplex avec l'étage inférieur (schéma de structure, page 76); qu'au demeurant, elle est introduite par les mots «en outre», ce qui indique qu'elle est faite à titre complémentaire et ne semble pas de nature à entamer la validité du raisonnement tenu; que l'argument pris du caractère dépassé des prescriptions relatives aux

pentres et matériaux de toiture (page 26) ne pourrait justifier une dérogation puisque, si la règle est dépassée dans son principe, il convient de la changer et non d'y déroger; que, toutefois, cet argument n'est pas donné pour indispensable à la décision de déroger aux prescriptions de hauteur et de pentes de toitures, celle-ci étant prise «afin d'assurer une limitation en hauteur, une meilleure homogénéité, une meilleure intégration et une liaison harmonieuse entre les immeubles voisins et, de manière plus générale pour l'établissement de ce programme à cet endroit» (page 18); que la motivation précitée rend compte de l'intérêt d'accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle; qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie;

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

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

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

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

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

« [...]

Les autres activités, et notamment les activités de commerce, ne sont pas admises.

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

[...];

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

Considérant que le troisième moyen n'est pas sérieux";

Considérant que les arguments développés en réplique et dans le dernier mémoire ne sont pas de nature à invalider ce raisonnement;

qu'en ce qui concerne la première branche, le requérant ne peut être suivi lorsqu'il soutient que l'autorité n'a pas identifié les lignes de force du paysage; que la lecture des trente pages de motivation du permis attaqué permet de constater que l'auteur de l'acte attaqué avait une connaissance précise du contexte paysager du projet et du bâti environnant; que, notamment, les réponses que l'autorité apporte aux remarques formulées par le requérant dans sa réclamation à ce sujet en sont la démonstration;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, le raisonnement soutenu par le requérant tend à vouloir substituer son appréciation à celle de l'autorité communale; qu'en effet, celui-ci conduit à considérer qu'un immeuble présentant le nombre de niveaux proposés par le projet ne pouvait trouver place sur la parcelle envisagée, quelles que soient les dérogations envisagées; que, cependant, dès lors que les prescriptions du P.C.A. permettent la construction d'un volume équivalent à celui envisagé, ainsi qu'il ressort de l'examen du deuxième moyen, l'autorité communale pouvait considérer que celui-ci s'insère harmonieusement dans le cadre bâti existant et octroyer le permis dérogatoire attaqué; que, par ailleurs, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée dans le chef de l'autorité délivrante quant à l'octroi de ces dérogations;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, la dérogation est valablement justifiée dans la motivation de l'acte attaqué, l'affectation commerciale antérieure étant rappelée et la nouvelle étant jugée compatible avec la destination résidentielle de la zone, sans dénaturation du P.C.A.; qu'aucune erreur, tant de fait que de droit, n'est démontrée;

Considérant que le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

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

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

" [...]

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

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

[...]"

qu'il note aussi que "[l]a motivation de l'acte attaqué rappelle que le schéma de structure «prévoit que tout projet doit respecter le gabarit général du quartier et observer une harmonie de hauteur, de profondeur», que le P.C.A., tend à ce que "partant de la situation existante, les différentes expressions d'habitat (en ordre continu ou isolé) répondent à une organisation et des normes définies, de manière à éviter le renouvellement de quelques cas de constructions dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage"; qu'il constate l'existence de plusieurs villas et de nombreuses maisons en habitat continu alors que "[t]oute la motivation du permis, en ce qui concerne l'admissibilité des gabarits, consiste à prendre comme point de référence les deux immeubles à appartements sis au n° 2 de la rue du Naimeux et au n° 49 de l'avenue Nicolaï"; qu'il dénonce ces références en affirmant que "s'agissant précisément des bâtiments les plus hauts, ils sont clairement visés par l'option urbanistique et planologique du P.C.A. consistant à «éviter le renouvellement de quelques cas de construction dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage»";

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

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

" [...]

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

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

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

[...]"

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant qu'en réplique, à propos de la première branche, il soutient que le degré d'intégration d'un projet dans un contexte urbanistique donné, en ce qui concerne son gabarit se mesure non seulement au regard des bâtiments les plus grands, mais également des immeubles de petits et de moyen gabarit; qu'il fait ainsi reproche à la partie adverse de ne pas avoir appréhendé l'admissibilité du gabarit par rapport à la typologie et au gabarit des cinq villas isolées et vingt-trois maisons d'habitation en ordre continu bordant l'avenue Nicolai; qu'il estime encore que la partie adverse a fait le choix de morceler le paysage urbanistique de référence et de tenter de justifier certaines caractéristiques de la construction projetée, telles que son gabarit ou son style architectural en choisissant soigneusement ses points de références en fonction des éléments à justifier;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, il expose que la motivation de l'acte ne peut se fonder sur le S.S.C. pour justifier la densité de projet alors que celui-ci ne prévoit qu'un quartier se trouvant en seconde couronne pourra être traité comme un quartier de première couronne uniquement si la densité existante est comparable, ce qui n'est pas le cas de l'espèce;

qu'à propos de la troisième branche, il réitère ses arguments;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant n'ajoute rien aux différentes branches du moyen et insiste sur certains points déjà développés dans ses écrits antérieurs;

Considérant que dans l'arrêt n° 232.139 du 8 septembre 2015, le quatrième moyen a été jugé non sérieux, dans ses trois branches, au terme du raisonnement suivant :

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

qu'elle consacre plusieurs développements au gabarit, notamment :

« (...) »

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

Qu'il s'implante toutefois en bordure d'une avenue, dans une zone de construction et un front bâti définis par un plan communal d'aménagement;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que tel est bien le cas en l'espèce;

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

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

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

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

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

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

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

(...)» (pages 13-14);

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

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

« (...)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, de plus, le fait que la zone construite ne représente que 14,3 % de la surface totale du terrain, laisse disponible les 85,7 % restant, soit $\pm 2.413,28 \text{ m}^2$, pour une sauvegarde des végétaux existants et un aménagement complémentaire d'arbres, de pelouses et de verdure, ce qui garantit non seulement le bon aménagement des lieux mais aussi la préservation de l'aspect parc de cette zone, intégrant ainsi toutes les recommandations du D.N.F. et sauvegardant l'intérêt paysager du site;

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

[...];

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

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

« [...]

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

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

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

Considérant que le quatrième moyen n'est pas sérieux";

Considérant que les arguments développés en réplique et dans le dernier mémoire ne sont pas de nature à invalider ce raisonnement;

qu'en ce qui concerne la première branche, la motivation du permis attaqué montre bien que l'admissibilité du gabarit de l'immeuble en projet a été appréhendée non seulement par rapport aux deux immeubles à appartements voisins mais également par rapport aux habitations situées dans les trois rues concernées; que le fonctionnaire délégué a, par ailleurs, pointé que les profils fournis permettaient de visionner la continuité des gabarits existants dans les trois rues concernées et de relativiser ainsi l'impact du projet;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche, la motivation du permis montre que l'autorité communale a eu égard au fait que le quartier dans lequel est situé le projet, s'il se trouve en seconde couronne, se situe néanmoins en limite de la première couronne, et que d'autres immeubles existants présentent une densité beaucoup plus

importante; que, partant, la référence aux dispositions indicatives du schéma de structure communal citées par le requérant n'est entachée d'aucune erreur;

qu'en ce qui concerne la troisième branche, si le S.S.C. prévoit effectivement que pour les grandes villas remarquables, "une étude devrait être menée pour éviter leur démolition", il reste que le P.C.A. a choisi d'inclure la villa Toque d'Or parmi les immeubles soumis à la prescription "A.4. Immeubles résidentiels", sans pour autant opérer une distinction injustifiée, ainsi que cela résulte de l'examen du premier moyen; qu'il n'est pas établi que cette villa présente un caractère remarquable au sens voulu par le S.S.C., précité;

Considérant que le quatrième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que les première et seconde parties adverses demandent qu'une indemnité de procédure de 700 euros chacune leur soit octroyée à charge du requérant; qu'il y a lieu d'accéder à leurs demandes,

DECIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à chacune des parties adverses à la charge du requérant.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six juillet deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

S. GUFFENS.