

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 237.206 du 27 janvier 2017

A. 213.708/XIII-7112

En cause : **LEHYME** Arlette,
ayant élu domicile chez
Me Benoit HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

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

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

Partie intervenante :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 septembre 2014 par Arlette LEHYME, qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 11 juillet 2014 par le collège communal de Verviers à la société anonyme (S.A.) ETABLISSEMENTS JEAN WUST en vue de "la réhabilitation d'une maison" et "la construction d'une extension en un ensemble résidentiel", sur un terrain situé à Verviers, avenue Peltzer, 21-23, cadastré section D, n^{os} 407c4 et 407a7;

Vu la requête introduite le 18 novembre 2014 par laquelle la S.A. ETABLISSEMENTS JEAN WUST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 décembre 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 octobre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 décembre 2016 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me R. VINCENT, loco Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me N. PETIT, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me S. TURINE, loco Me F. HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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 du recours se présentent comme suit :

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

empruntant un étroit passage aménagé entre les propriétés voisines du fonds sur lequel est érigée cette maison.

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

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

Arlette LEHYME habite une maison située rue de Louvain 2 à Verviers, où elle a établi son domicile. Son terrain et sa maison jouxtent le passage qui donne accès au bien cadastré section D, n^{os} 407c4 et 407a7, depuis la rue de l'Union.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Service d'incendie : avis favorable conditionnel du 2 octobre 2013;
- Département de la nature et des forêts (D.N.F.) : avis favorable conditionnel du 4 novembre 2013.

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

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

9. Le 3 février 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable au sujet de "la dérogation sollicitée" et du projet présenté. Il demande en effet que le projet soit revu et que des plans modifiés soient transmis afin de revoir la tonalité des briques mises en œuvre, les accès avenue Peltzer afin de réduire les soutènements proposés, et l'espace poubelle.

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

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

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

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

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

" [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant le front bâti composant l'avenue Peltzer;

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

Considérant que le nouvel immeuble envisagé (immeuble de 17 appartements) déroge à l'article 7.C.1. du P.C.A., qui précise que toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur cumulée des deux immeubles qui se font face; ces hauteurs étant mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles;

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

Que certains de ces immeubles ont été soumis aux prescriptions du P.C.A. en vigueur, et autorisés;

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

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

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

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

Considérant la nouvelle construction envisagée;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la réaffectation envisagée requiert des accès et circulations verticales extérieurs conformes aux réglementations en matière d'accès pour PMR [lire : personnes à mobilité réduite];

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

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

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

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

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

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

[...]".

L'article 1^{er} du dispositif énumère les conditions auxquelles est subordonné l'octroi du permis d'urbanisme :

- " - Les briques présentées (Vandersanden ® Quartis et Platina) sont conformes au P.C.A.. Les briques de parement qui seront mises en œuvre seront de même dimension, aspect et teinte que celles présentées.
- Le mur existant à front de voirie, surmonté de grilles en fer forgé, sera maintenu inchangé.
Les grilles seront maintenues également, en respect du caractère du quartier.
- L'«espace poubelles» prévu recevra le même revêtement que les accès d'entrée. Les poubelles seront regroupées sur cet espace uniquement les jours de ramassage fixés par la commune.
- Tout véhicule entrant dans l'accès existant rue de l'Union sera prioritaire sur le sortant, afin d'éviter toute file d'attente sur le domaine public. Le croisement devra se faire sur domaine privé et non en voirie.
- Les écrans végétaux existant en limites de propriété seront maintenus et renforcés.

- Le charroi de chantier côté rue de l'Union sera adapté (nombre et taille) à l'accès existant, de manière à ne porter aucune atteinte aux limites de mitoyenneté, mais également à limiter toute nuisance éventuelle pour le voisinage. L'accès par l'avenue Peltzer sera privilégié.
 - La démolition projetée d'une partie du muret étant jointive du domaine public, il conviendra de remettre en état le trottoir à la fin des travaux, et ce conformément aux prescriptions du Service technique de la Ville de Verviers.
 - L'accès à l'entrée cochère sera aménagé, si nécessaire, avec un surbaissement du trottoir conformément aux prescriptions du Service technique de la Ville. Une remise en état général du trottoir devra être réalisée à la fin des travaux.
 - Les déchets et terres excédentaires seront évacués et éliminés selon les filières et installations agréées.
 - Les remarques émises par le S.R.I. dans son rapport daté du 02/10/2013, joint en annexe, devront être scrupuleusement respectées.
 - Les remarques émises par le D.N.F. dans son rapport daté du 04/11/2013, joint en annexe, devront être scrupuleusement respectées.
- [...]"

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

15. La parcelle sur laquelle est prévu le projet litigieux se présente comme suit :



Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 84, 88, et 128 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs :

- en ce que la partie arrière du projet, à savoir l'immeuble de cinq appartements, issu de la transformation de la maison existante ne dispose pas d'un accès suffisant à la voirie publique,
- alors que, conformément à l'article 128 du CWATUPE, lorsque, dans le cadre de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'autorité administrative constate que le

projet ne dispose pas d'un accès suffisant à la voirie, celle-ci doit soit refuser en tout ou en partie le permis, soit, si, moyennant certaines conditions, ce projet dispose d'un accès suffisant, assortir le permis de conditions;

qu'elle affirme avoir intérêt à soulever ce moyen dans la mesure où le passage dont il est question se situe à quelques mètres de son habitation et qu'elle subira quotidiennement les nuisances générées par le passage des véhicules qui desserviront le projet autorisé;

qu'au fond, elle soutient que l'accès est situé en zone de jardins au P.C.A. n° 6 de Heusy, de telle sorte que la transformation d'un accès avec des aménagements destinés à permettre de transformer une maison pour en faire un immeuble de cinq appartements et permettre le passage de véhicules en conséquence ne peut juridiquement être réalisée à cet endroit; que, selon elle, il ressort de la lecture du plan des affectations du P.C.A. précité que l'accès à la parcelle devait, lors de la mise en œuvre du plan en question, se réaliser exclusivement par l'avenue Peltzer;

qu'elle ajoute que cet accès est très étroit, comme elle l'a signalé lors de l'enquête publique, et que le passage physique à cet endroit est insuffisant pour recevoir un projet de 5 logements; qu'elle précise que "ce passage, outre qu'il jouxte la maison de la requérante ne permet pas le croisement des véhicules sur une longueur importante";

qu'elle reproche également à l'acte attaqué de ne pas être motivé au sujet de la problématique de l'accès par la rue de l'Union alors que dans sa réclamation déposée au cours de l'enquête publique, elle s'interrogeait sur la possibilité d'accès du lieu à un véhicule de lutte contre l'incendie et critiquait l'étroitesse du passage;

Considérant que la partie intervenante conteste en premier lieu l'intérêt au moyen dès lors que le grief développé n'est pas de nature à modifier la situation existante puisque si le Conseil d'Etat devait annuler l'acte attaqué au motif que l'accès n'est pas suffisant, cet accès existerait toujours et serait toujours de nature à permettre l'accès à la maison "Pirlet";

Considérant qu'en réplique, la requérante précise que la largeur de l'accès est seulement de 2,62 mètres, comme l'établit le procès-verbal de constat dressé le 10 mars 2015 par un huissier de justice; que, s'agissant de l'accès au bâtiment par les véhicules des services d'incendie, elle fait observer que l'avis du service incendie ne porte pas sur les caractéristiques de cet accès; qu'elle invoque l'arrêté royal du 7 juillet 1994, modifié par l'arrêté royal du 12 juillet 2012, fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles

les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, et qui prévoit des largeurs minimales de quatre et huit mètres; qu'elle critique l'absence de motivation dans l'acte attaqué qui ne répond pas à sa réclamation dans laquelle elle s'interrogeait sur la possibilité d'accès du lieu à un véhicule de lutte contre l'incendie; qu'elle estime que le fait que le passage via la rue de l'Union était fréquemment utilisé par la patientèle du médecin qui y avait établi son cabinet médical, n'est pas démontré;

qu'elle soutient ensuite que la transformation de l'accès en zone de jardins est contraire au P.C.A. et que la circonstance que la voirie existait auparavant est sans incidence sur le fait qu'une dérogation au P.C.A. aurait dû être examinée par l'autorité compétente; qu'elle ajoute que, dans le cadre de cet examen et après enquête publique portant sur la dérogation, l'autorité aurait dû statuer sur le caractère exceptionnel de celle-ci et surtout sur l'absence de remise en cause des éventuelles options du P.C.A. puisque si un passage destiné à desservir un logement peut éventuellement être considéré comme compatible avec les options du plan, cela n'est certainement pas le cas d'une voirie de desserte d'un immeuble de cinq appartements;

Considérant que, dans son dernier mémoire, s'agissant de l'application de l'article 128 du CWATUPE, la requérante répète que la largeur de l'accès au bien est insuffisante pour le passage des véhicules de secours, d'autant que la condition émise à l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué, à savoir le croisement de véhicules sur le domaine privé et non en voirie, n'est pas de nature à faciliter ce passage; qu'elle fait valoir que les spécifications techniques relatives aux chemins d'accès des bâtiments "moyens" exigent une largeur libre minimale de quatre mètres, ce qui constitue, selon elle, une indication sérieuse de ce qui doit être raisonnablement exigé comme largeur minimale; qu'elle en déduit que le collège communal aurait dû refuser le permis;

que, s'agissant du fait que l'accès depuis la rue de l'Union implique de traverser une zone de jardins au P.C.A., elle soutient que la situation en cours lors de l'adoption du P.C.A., qui n'est pas remise en cause par cette adoption, va toutefois prendre fin "puisque l'on va passer d'une habitation unifamiliale à un immeuble de 5 logements", le nombre de passages sur la voirie privée augmentant de manière significative; que, selon elle, cette situation n'est pas comparable avec celle existant lors de l'entrée en vigueur du P.C.A.;

que, concernant la motivation en la forme du permis attaqué, elle critique la condition imposant le croisement des véhicules "sur domaine privé et non en voirie"; qu'elle soutient que cette condition ne répond pas à la préoccupation qu'elle a formulée dans sa réclamation, puisque, selon elle, cette condition rend impossible le

croisement entre un véhicule de secours et un véhicule tiers sur la voirie privée compte tenu de sa largeur;

Considérant, sur le premier moyen, qu'au préalable, il y a lieu d'observer que le moyen critique uniquement le permis d'urbanisme en ce qu'il autorise la rénovation de la maison existante, le nouveau bâtiment à construire disposant, quant à lui, d'un accès direct à l'avenue Peltzer; qu'il n'est pas contesté que le projet litigieux, du moins dans sa version actuelle, ne prévoit pas de possibilité d'accéder à la maison transformée à partir de l'avenue Peltzer;

Considérant, sur l'intérêt au moyen, que la requérante a bien intérêt à celui-ci dès lors que s'il devait être reconnu comme étant fondé, il s'opposerait à ce que soit accordée l'autorisation de transformer la maison unifamiliale en immeuble à appartements sans prévoir des modifications, un déplacement ou des aménagements supplémentaires concernant cet accès qui, dans le projet critiqué, longe sa propriété; qu'il importe peu qu'après une éventuelle annulation, l'accès existant pourra demeurer inchangé puisqu'il ne pourrait, dans ce cas, desservir qu'une maison d'habitation unifamiliale et non un immeuble abritant cinq logements; que l'utilisation du passage existant par les véhicules des patients du médecin qui aurait eu, dans le passé, un cabinet médical dans la maison aujourd'hui inoccupée, n'est pas documentée et ne peut donc être retenue;

Considérant, sur le fond, que l'article 128, § 1^{er}, du CWATUPE, modifié par le décret du 30 avril 2009, dispose comme suit :

- " Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées";

Considérant qu'en présence d'un terrain n'ayant pas, par hypothèse, un accès à une voie d'une largeur jugée suffisante, l'article 128 du Code précité ouvre un choix entre deux solutions : soit le refus de permis, soit l'énoncé de conditions; que, précisément, en l'espèce, l'article 1^{er} du dispositif de l'arrêté attaqué énumère des conditions dont certaines ont trait à l'accès existant depuis la rue de l'Union :

- " [...]
- Tout véhicule entrant dans l'accès existant rue de l'Union sera prioritaire sur le sortant, afin d'éviter toute file d'attente sur le domaine public. Le croisement devra se faire sur domaine privé et non en voirie.
[...]";

que la requérante n'établit pas, et n'affirme d'ailleurs pas davantage, que le croisement des véhicules ne pourrait matériellement pas s'opérer sur le fonds concerné en amont du passage donnant sur la rue de l'Union, en zone d'implantation libre; qu'en outre, à la demande de la première partie adverse, le projet a été complété afin de prévoir l'installation d'un miroir placé à l'angle de la desserte privée et de la sortie du parking en sous-sol;

Considérant, par ailleurs, que les plans de la demande renseignent une largeur de 3,05 mètres à l'entrée du chemin d'accès du côté de la maison à rénover; que ce chiffre est compatible avec la mesure de 2,62 mètres de largeur prise de l'autre côté, au débouché sur la rue de l'Union;

Considérant que la présence d'une voirie d'une largeur suffisante doit s'apprécier notamment compte tenu de la situation des lieux; que la question de savoir si la largeur de la voirie est suffisante ou non s'apprécie principalement au regard de l'objectif d'assurer le passage des véhicules de secours, ce pourquoi l'avis du service d'incendie est requis;

Considérant que, dans son avis favorable conditionnel du 2 octobre 2013, le service d'incendie n'a pas émis de réserve en ce qui concerne les possibilités d'accès des véhicules de secours à l'immeuble que le projet tend à réhabiliter; que cet avis précise qu'il est "basé sur l'étude de 7 plans avec coupes datés du 07/03/2013 et d'une entrevue avec l'architecte [...] en date du 20/08/2013 au Service d'Incendie" et qu'"il s'agit de la transformation d'un immeuble existant en 5 logements et de la construction d'un immeuble de 17 logements"; que l'avis a dès lors été donné en toute connaissance de cause; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle du service d'incendie; qu'au demeurant, ledit service a, dans un courrier du 22 juin 2015 répondant à une demande de la ville de Verviers confirmé qu'il ne demandait pas de modification de l'accès à l'immeuble existant et que seul l'accès à la nouvelle construction et celle-ci doivent répondre aux prescriptions de l'arrêté royal du 7 juillet 1994;

Considérant qu'en réplique, la requérante invoque pour la première fois la violation de l'arrêté du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire; que ce grief aurait pu être soulevé dans la requête en annulation; que, partant, n'étant pas d'ordre public, il est tardif et, dès lors, irrecevable;

Considérant, par ailleurs, que le P.C.A. n° 6, approuvé le 25 août 1967, établit une zone de teinte vert foncé tout autour de l'îlot formé par la rue de l'Union, l'avenue Peltzer, la rue de Louvain et l'avenue Léopold II; que cette teinte figure une

zone de recul régie par l'article 9 des prescriptions littérales du plan; qu'un accès carrossable établi à cet endroit pour relier la voirie à l'intérieur de la propriété ne peut pas être considéré comme étant incompatible avec la zone de recul; que, d'ailleurs, au plan, figure, entre les limites des deux propriétés voisines, un espace traversant la zone de recul et correspondant au tracé du passage privé donnant dans la rue de l'Union;

Considérant qu'au-delà de la zone de recul, l'accès traverse une zone de jardins (aplat vert clair), laquelle est régie par l'article 10 des prescriptions littérales du plan, rédigé comme suit :

- " Les prescriptions relatives à cette zone s'appliquent indépendamment des surfaces non construites des parcelles affectées à des constructions reprises sous I A et B et reprises au plan sous une teinte vert clair, à la partie non bâtie des zones reprises sous I C (teinte rose).

Affectation exclusive à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers. Constructions tolérées uniquement dans le cadre de cette affectation : pigeonniers, volières, serres, etc.

Les parcelles dépendant d'immeubles résidentiels comportant au moins cinq niveaux d'habitation repris sous I A et I C pourront être affectées partiellement à la construction de garages pour autant que ceux-ci forment un ensemble unique de conception architecturale parfaitement étudiée.

Les garages actuellement construits qui ne répondent pas à ces prescriptions ou toute construction non explicitement autorisée devront disparaître dans un délai de cinq ans à partir de l'approbation du plan.

Les surfaces boisées des parcelles reprises sous I A, I B et I C, seront intégralement maintenues et si possible étendues.

En cas de nécessité absolue, tout arbre abattu en vue de libérer un espace à construire sera remplacé par de nouvelles plantations équivalentes dans le reste de la parcelle";

Considérant que l'intervenante signale, sans être contredite sur ce point, que le chemin d'accès et la maison, construite dans les années 1930, préexistaient à l'adoption en 1967 du P.C.A.; que le projet litigieux ne prévoit pas de transformation à apporter au passage carrossable existant dans la partie de celui-ci qui est située dans la zone de jardins, lequel passage conservera sa largeur et son revêtement; qu'il ne peut pas raisonnablement être considéré que le placement d'un miroir à l'entrée du passage serait constitutif d'une transformation de l'accès;

Considérant que, en principe, l'établissement du zonage par les plans d'aménagement du territoire ne remet pas en cause les situations durables en cours d'effet au moment de l'établissement ou du changement des règles d'affectation spatiale;

Considérant qu'en l'espèce, l'article 10, alinéa 4, des prescriptions littérales prévoit la suppression des garages actuellement construits qui ne répondent pas aux prescriptions du plan ou toute construction non explicitement autorisée; que cette disposition ne peut raisonnablement pas être interprétée comme rendant illégale l'utilisation d'un passage existant alors qu'il n'est pas prouvé que la création à l'époque (1930) de celui-ci aurait dû être autorisée de manière "explicite";

Considérant que l'analyse du plan ne permet pas non plus de conclure que l'accès de la parcelle devait, lors de la mise en œuvre du plan en question, se réaliser exclusivement par l'avenue Peltzer, comme l'affirme la requérante; qu'au demeurant, il y a lieu d'observer que le passage carrossable existant épouse, dans la zone de jardins, les formes de l'espace étroit dessiné au plan entre les limites des propriétés voisines;

Considérant qu'il s'ensuit que le projet ne nécessitait pas de déroger au plan communal d'aménagement en ce qui concerne l'accès carrossable débouchant dans la rue de l'Union; que celui-ci conserve son affectation, à savoir relier la villa à la voirie publique, peu importe le fait que la villa soit transformée en cinq logements;

Considérant, quant à la motivation du permis attaqué, que dans la réclamation qu'elle a déposée au cours de l'enquête publique, la requérante écrivait notamment ce qui suit :

" [...]

La promotion immobilière en question est, sans nul doute, de nature à générer un trafic beaucoup plus important sur cet accès privatif dont la largeur réduite se prête particulièrement mal à cet usage. Cette étroitesse extrême, combinée à sa longueur non négligeable, risque fort de conduire à des situations de blocages et de conflits puisque tout croisement y est rigoureusement impossible. Les nuisances qui en découleront me seront directement préjudiciables, compte tenu de la proximité extrême de mon habitation.

Je m'interroge, par ailleurs, sur la possibilité d'accès du lieu à un véhicule de lutte contre l'incendie. Le dossier mentionne qu'un M. Firmin, du corps des pompiers de Verviers, a été consulté mais ne précise en rien s'il a émis des remarques ou des réserves.

S'il est vrai que la situation préexistait, nul ne peut contester l'évolution de la nature du risque, compte tenu du nombre de familles qui sont censées occuper les lieux à l'avenir.

Je tiens également à émettre les plus vives réserves par rapport au charroi que nécessitera le déroulement du chantier : camions et engins divers tenteront d'emprunter cette voirie qui n'est en rien prévue à cette fin, tant en dimensions qu'en capacité de charge.

[...];

que, les déclarations de la requérante lors de la séance de clôture d'enquête sont transcrites au procès-verbal comme suit :

" [...]

M^{me} Halleux voudrait ajouter une réclamation par rapport à sa réclamation écrite : y a-t-il une voie d'accès prévue entre l'avenue Peltzer et la maison existante? En effet, la voirie d'accès actuelle est très étroite. Elle s'interroge dès lors sur le passage des engins de chantier et des camions pour les futurs déménagements (les camions de déménagement des anciens propriétaires n'ont pu rentrer par l'accès privé).

Elle informe également qu'elle a chargé son notaire d'investiguer sur le statut juridique de la propriété dudit passage actuel. Est-ce une servitude accordée par les époux Halleux ou autre? Elle informera la ville et insiste pour dire Sous toute réserve de droits civils en cause.

[...]";

Considérant que le préambule du permis attaqué rejette comme suit l'objection de la réclamante :

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

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

que le dispositif de l'acte attaqué impose une condition relative à la circulation dans l'accès existant, rédigée comme suit :

" [...]

Tout véhicule entrant dans l'accès existant rue de l'Union sera prioritaire sur le sortant, afin d'éviter toute file d'attente sur le domaine public. Le croisement devra se faire sur domaine privé et non en voirie.

[...]";

que la mise en place d'un miroir placé à l'angle de la desserte privée et de la sortie du parking en sous-sol permet de mettre en œuvre cette condition; qu'il en résulte que le domaine privé visé par cette condition doit nécessairement s'entendre par opposition à la voirie privée qui ne permet effectivement pas le croisement;

Considérant que le permis précise aussi, en ce qui concerne le chantier, ce qui suit :

" [...]

Le charroi de chantier côté rue de l'Union sera adapté (nombre et taille) à l'accès existant, de manière à ne porter aucune atteinte aux limites de mitoyenneté, mais

également à limiter toute nuisance éventuelle pour le voisinage. L'accès par l'avenue Peltzer sera privilégié.

[...]"

Considérant que ce faisant, l'acte attaqué est suffisamment motivé en la forme et répond à la réclamation peu précise de la requérante, en ce compris à son interrogation relative à l'accessibilité aux véhicules de lutte contre les incendies, et ce sans être entaché d'une erreur de fait et sans que la première partie adverse soit tenue d'énoncer les motifs de ses motifs; que la réponse à la réclamation relative à l'accès des véhicules de secours peut être tenue ici pour suffisante dès lors que la requérante n'établit pas que la disposition des lieux empêche toute intervention des services de secours, que l'avis motivé du service d'incendie est favorable conditionnel sans émettre de réserve sur l'accès et que cet avis était annexé à l'arrêté attaqué; que, par ailleurs, au sujet du trafic automobile généré par les occupants de l'immeuble rénové, le projet apporte des transformations limitées à une maison unifamiliale existante pour y aménager cinq logements, ce qui ne devrait pas se traduire par un trafic automobile accru hors de toute proportion avec celui qu'entraîne une maison d'habitation occupée par une seule famille, même s'il y aura une augmentation;

Considérant que, bien que le passage carrossable soit particulièrement étroit, il ne peut être conclu, compte tenu des particularités de l'espèce (situation préexistante, configuration des lieux, souci de réhabiliter la villa existante présentant une certaine "richesse architecturale"), que l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation relative à l'opportunité du projet à celle de l'autorité administrative compétente pour se prononcer sur la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le premier moyen est, pour partie, irrecevable et, pour partie, non fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.64 à D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs;

qu'elle justifie son intérêt au moyen en soutenant qu'elle ne trouve pas dans l'acte attaqué de raisons adéquates qui justifient l'utilisation par cinq ménages de l'accès qui passe juste en dessous de ses fenêtres, qu'elle ne peut comprendre pourquoi le déboisement a été autorisé au regard de la protection de l'environnement en général et de son environnement en particulier, qu'elle ne comprend pas pourquoi ces bâtiments qu'elle regardera quotidiennement lorsqu'elle se déplacera vers le centre de Verviers sont autorisés et qu'elle a en outre réclamé mais ne trouve pas dans la motivation de réponse adéquate à sa réclamation;

que, dans une première branche, elle reproche à l'acte attaqué de reposer sur une motivation insuffisante en ce qui concerne la conformité de l'accès à la rue de l'Union avec l'affectation de la zone au P.C.A., en ce qui concerne la dérogation à l'article 7.C.1. du P.C.A., la possibilité "de passer par l'exutoire vers l'avenue Peltzer", l'élargissement de l'accès et l'organisation interne au site privé à laquelle se réfère l'acte attaqué;

que, dans une deuxième branche, elle critique l'absence de motivation justifiant la dispense d'étude d'incidences sur l'environnement et le défaut de motivation du permis en regard des incidences sur l'environnement; qu'elle renvoie sur ce point aux développements contenus dans le quatrième moyen;

que, dans une troisième branche, elle dénonce une absence de réponse, autre que stéréotypée, aux réclamations déposées au cours de l'enquête publique, notamment par elle, en ce qui concerne les nuisances générées par les véhicules empruntant le passage étroit qui se situe à quelques mètres de son habitation et en ce qui concerne l'accès au site par les véhicules de secours; qu'elle reproche également à l'acte attaqué d'omettre de mentionner que le P.C.A. classe l'assiette du passage en zone de jardins;

Considérant qu'en réplique, la requérante consacre de longs développements à la première branche du deuxième moyen, lesquels sont pour la plupart en relation avec des critiques qui étaient déjà émises dans le premier moyen, s'agissant de la largeur jugée insuffisante de l'accès à la rue de l'Union; qu'elle invoque l'absence de possibilité d'accès des véhicules de secours, l'absence de réponse à sa réclamation et le caractère inapproprié du dispositif prévu (miroir);

qu'au sujet de la deuxième branche du moyen, elle renvoie aux développements du quatrième moyen;

que, quant à la troisième branche, la requérante soutient que l'avis du service d'incendie ne se prononce pas sur la question de l'accès au projet via la rue de

l'Union, alors que cet accès ne répond pas aux conditions imposées par la législation concernant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire; qu'elle affirme que les compléments d'information fournis à l'autorité seraient lacunaires et insuffisants et ne permettent pas de répondre à sa réclamation;

que, quant aux nuisances sonores, elle estime qu'elles ne seront pas atténuées par les écrans végétaux; qu'elle juge non pertinent et non prouvé l'argument tiré de la patientèle du médecin et allègue que la maison est actuellement inoccupée; qu'elle conteste les arguments relatifs à la faible vitesse des véhicules à l'intérieur du passage et à la présence d'une seule fenêtre sur la façade de sa maison du côté de cet accès, alors que cette fenêtre donne sur sa cuisine;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle se réfère à ses écrits de procédure, tout en rappelant que, dans la troisième branche de son moyen, elle critique aussi un défaut de motivation quant aux nuisances sonores;

Considérant, sur le deuxième moyen en sa première branche, que celle-ci se confond en grande partie avec le premier moyen à l'examen duquel il est dès lors renvoyé;

Considérant que, par ailleurs, elle est difficilement compréhensible en ce qui concerne la violation alléguée de l'article 7.C.1. du P.C.A., qui a trait à la distance à respecter entre les constructions situées dans une zone d'implantation libre, alors que le moyen semble, sur le vu de l'exposé de l'intérêt au moyen, s'en prendre à l'accès qui passe sous les fenêtres de la requérante et au "déboisement"; que la dérogation à l'article 7.C.1. du P.C.A. fait également l'objet du sixième moyen à l'examen duquel il doit aussi être renvoyé; qu'enfin, on ne comprend pas à quel "exutoire vers l'avenue Peltzer" la requérante fait référence; que, dès lors, sur ces points, en sa première branche, le deuxième moyen est imprécis et, partant, irrecevable;

Considérant, sur la deuxième branche, que celle-ci, qui se réduit à un renvoi à un autre moyen, est dénuée de tout contenu autonome;

Considérant, sur la troisième branche, que celle-ci se confond également avec le premier moyen à l'examen duquel il est renvoyé; que la requérante élève ici principalement, sous le couvert d'une critique de la motivation formelle de la décision, une contestation de pure opportunité que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour trancher, hors le cas de l'erreur manifeste d'appréciation qui est alléguée mais non démontrée;

Considérant que le deuxième moyen est en partie irrecevable, en partie non fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 84, 108 et 284 à 287 du CWATUPE, des articles D.65 et D.66 du Livre I^{er} du Code de l'environnement ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle justifie de son intérêt au moyen par le fait qu'elle vit à proximité immédiate du projet, que, selon elle, les incidences de celui-ci auront un impact sur son environnement direct (voirie d'accès à la rue de l'Union qui jouxte son bien, passages fréquents sur l'avenue Peltzer) et que sa réclamation concerne notamment "des problèmes d'incompréhension de la demande relativement à son environnement";

que, dans une première branche, elle critique la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, dont l'examen révèle, selon elle, des lacunes; qu'elle précise ce qui suit :

" [...]

- Elle ne contient aucun résumé non technique;
- Elle ne contient aucune étude d'éventuelles alternatives au projet. A ce sujet, il convient de relever que des propositions d'implantation de bâtiments respectant les prescriptions réglementaires applicables à la parcelle auraient pu être étudiées, en ce qui concerne les accès à la maison Pirllet (dont la desserte est effectuée via la rue de l'Union), une proposition d'accès par l'avenue Peltzer aurait dû être étudiée, seule possibilité respectant les prescriptions du P.C.A.. De même, en ce qui concerne le respect des hauteurs du bâtiment, aucune alternative n'est proposée ni à ce sujet, ni au sujet de l'implantation du bâtiment de 17 appartements;
- Elle ne contient aucun examen des effets cumulatifs que le projet peut avoir avec d'autres projets alors que celui-ci est un projet d'ampleur;
- Aucun examen des éventuels effets que pourrait avoir la réalisation du projet dans sa globalité ou le charroi généré par un immeuble de 5 appartements passant sur une voirie à quelques mètres de la maison voisine. De manière générale, la problématique du charroi n'est pas appréhendée si ce n'est sous l'angle du nombre d'emplacements de parking, lesquels semblent d'ailleurs insuffisants pour desservir 22 logements. Le projet ne propose en effet que 26 emplacements de parking. La problématique du stationnement en voirie par les ménages des immeubles qui posséderont 2 véhicules et des visiteurs qui se cumuleront à ceux-ci n'a pas été appréhendée;
- A la rubrique impact sur la nature, la notice indique : néant, et ce alors qu'il existe des arbres intéressants sur la parcelle qui sont destinés à être abattus et qu'une grande partie de cette parcelle est boisée. Cette partie boisée sera en grande partie destinée à être minéralisée par la construction d'un immeuble de 17 appartements et la réalisation d'abords;
- La problématique des nuisances sonores est étudiée de la manière suivante : «Le projet provoquera-t-il des nuisances sonores pour le voisinage? NON». Or, le charroi généré par les véhicules se rendant dans la villa de 5 appartements passeront à quelques mètres de la maison de la requérante avec de possibles conflits de circulation. Outre le bruit des moteurs, le risque existe de nuisances sonores résultant de coups de klaxon et redémarrages, de marches arrière pour les véhicules débiteurs de priorité engagés dans le passage... Toute cette problématique ne semble pas avoir été étudiée; la notice

est en tout cas muette sur ce point; le plan communiqué après l'enquête publique prévoyant la seule pose d'un miroir est insuffisant pour régler le problème du parage et des nuisances pour la requérante issue de l'utilisation de ce passage;

- Au point le projet portera-t-il atteinte à l'esthétique générale du site, il est répondu NON. Or, un paysage arboré laissera la place à un immeuble à appartements que la concluyente verra lors de tous ses déplacements en direction du centre. Il n'est pas tenu compte du fait que le déboisement fera apparaître également à la vue l'immeuble à appartements situé sur la parcelle voisine de sorte qu'en lieu et place d'un paysage arboré, ce sont des immeubles qui seront visibles. De même, l'esthétique de la villa sera sensiblement modifiée par l'adjonction d'une tour d'ascenseur. C'est donc de manière erronée que la notice mentionne une absence de modification de l'esthétique du site;
- Au point impact sur la nature, la notice mentionne néant. Or, dans le parc qui ceinture la villa actuellement s'est [se sont] développée[s] une faune et une flore que la notice aurait dû étudier. L'indication néant démontre que cette étude n'a pas été réalisée;
- La notice indique en ce qui concerne l'impact sur la nature : néant, et ce, alors que le projet se propose de procéder au déboisement d'une grande partie d'une parcelle pour y réaliser un immeuble de 17 appartements;
- Enfin, aucune mesure n'est envisagée pour réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement.

[...]"

Considérant que, dans une seconde branche, la requérante dénonce une erreur manifeste d'appréciation qu'elle semble déduire du fait qu'au regard de l'ensemble du dossier (plans manifestement lacunaires et notice d'évaluation des incidences sur l'environnement manifestement mal rédigée et lacunaire), le collège communal de Verviers ne pouvait pas statuer en connaissance de cause; qu'elle soutient que le collège aurait dû soit imposer la réalisation d'une étude d'incidences, soit solliciter une notice complète, soit refuser l'autorisation;

Considérant qu'en réplique, la requérante soutient ce qui suit :

- l'utilité du résumé non technique provient de ce que la notice d'évaluation des incidences ne contiendrait pas tous les éléments utiles à la bonne compréhension du projet;
- des alternatives auraient dû être étudiées en ce qui concerne l'accès au projet via la rue de l'Union et le choix des matériaux utilisés pour le volume abritant les circulations verticales de l'ancien bâtiment;
- le fait qu'au moment où l'autorité a statué sur la demande de permis, il n'existait aucun autre projet est sans incidence sur le fait qu'un tel examen aurait dû être effectué; à tout le moins, l'autorité administrative devait le signaler dans la motivation de son acte;
- le nombre de parkings prévus est insuffisant pour résoudre les problèmes de parage qui existent déjà dans l'avenue Peltzer;
- la notice ne permet pas de déterminer l'ampleur du déboisement;

- s'agissant des nuisances sonores, elle écarte l'argument tiré de l'existence d'une seule fenêtre donnant sur l'accès; la végétation existante est insuffisante pour y remédier;
- la première partie adverse ne répond pas au moyen selon lequel la notice d'évaluation des incidences est lacunaire en ce qui concerne l'atteinte à l'esthétique générale du site;
- il ne lui revient pas d'apporter la preuve de l'existence d'une faune et d'une flore intéressantes qu'il aurait fallu conserver;
- le fait que le projet a connu une importante évolution, qu'il a fait l'objet d'un examen minutieux de la part de l'autorité compétente qui a sollicité plusieurs compléments d'information et que le département Nature et Forêts (D.N.F.) s'est également déplacé sur les lieux ne sont pas des arguments qui démontrent que des mesures ont été envisagées pour réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement. La première partie adverse ne précise d'ailleurs pas quelles mesures ont été prises sur ce point, et pour cause;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante revient sur la première branche du moyen pour "constater que ni les parties adverses, ni la partie intervenante n'ont examiné la réalisation d'un projet qui serait conforme au P.C.A. notamment en termes de hauteur" et que, dès lors, les principales solutions de substitution "n'ont pas été étudiées, ce qui a empêché les autorités de statuer en pleine connaissance de cause"; que, pour le surplus, elle se réfère à ses écrits de procédure antérieurs;

Considérant, sur le troisième moyen, en sa première branche, que les lacunes éventuelles d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne peuvent aboutir à l'illégalité de la décision qui se fonde sur celle-ci, que si ces lacunes ont empêché l'autorité administrative de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur; qu'à cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, comme les pièces du dossier de la demande, les informations recueillies dans le cours de l'enquête publique ou les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande; qu'il appartient à la partie requérante de prouver qu'en raison de la lacune de la notice qu'elle invoque, l'autorité administrative n'a pas statué en connaissance de cause sur le vu de l'ensemble du dossier administratif;

Considérant, quant à l'exigence d'un résumé non technique, que celle-ci ne peut se comprendre que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et

aisément appréhendées; que la portée environnementale limitée d'un projet et le contenu même d'une notice rédigée en des termes suffisamment explicites et compréhensibles pour les profanes peuvent rendre inutile la rédaction d'un résumé non technique; que la requérante n'apporte aucun élément concret tendant à établir qu'un tel résumé non technique s'imposait en l'espèce et elle ne signale aucune donnée difficile à comprendre au vu de la notice; que l'utilité du résumé non technique ne peut pas, sans pétition de principe, être déduite des seules lacunes qui affecteraient par ailleurs, selon la requérante, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant, quant aux alternatives que doit contenir la notice, que le législateur n'impose pas que la notice expose toutes les alternatives possibles, mais demande seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement; que c'est, partant, l'examen de ces alternatives qui doit ressortir du dossier; que l'absence dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement d'une "esquisse des principales solutions de substitutions envisagées", au sens de l'article D.67, § 3, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, constitue dès lors une lacune de la notice; que, toutefois, comme il a déjà été exposé, les défauts dont celle-ci est affectée ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation que si l'autorité n'a pas pu l'accorder en connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, la philosophie du projet consiste à prévoir un accès direct depuis l'avenue Peltzer pour le nouveau bâtiment à construire tandis que le passage existant donnant sur la rue de l'Union serait utilisé pour desservir la maison existante à rénover; que, dans son avis du 20 décembre 2013, le collège communal avait relevé "le caractère difficilement accessible du terrain depuis la maison susdite" existante et à réhabiliter, dès lors que "son dénivelé vers l'avenue Peltzer ne permet pas à l'habitation de jouir de ce terrain comme jardin d'agrément"; que le dénivelé est renseigné dans la notice; que l'aménagement d'un couloir entre les deux bâtiments, envisagé dans un premier avant-projet, a été abandonné par la suite; que, dans son avis du 3 février 2014, reproduit dans l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué, répondant aux réclamations, précise que le nouveau bâtiment est directement accessible depuis l'avenue Peltzer tandis que l'ancienne habitation transformée sera desservie via la rue de l'Union, "ce qui limitera les nuisances pour les propriétés voisines"; que les parties adverses ont donc statué en connaissance de cause; que, pour le surplus, les critiques que la requérante dirige contre l'accès à la maison existante depuis le passage actuel donnant sur la rue de l'Union ne sont pas fondées et ont été examinées lors de l'examen du premier moyen;

Considérant, par ailleurs, que l'avis du collège communal évoque la question de la hauteur du nouveau bâtiment et ajoute que l'implantation du nouveau bâtiment s'harmonise au front bâti et maintient en place les arbres existant à front de rue sur la parcelle; qu'il ressort des correspondances échangées en cours de procédure administrative entre la première partie adverse et l'auteur du projet que des variantes du matériau choisi pour le revêtement du volume de circulation de la maison existante ont été longuement discutées;

Considérant, sur la question des effets cumulatifs, que la requérante ne précise pas les autres projets qui pourraient avoir des effets cumulatifs avec celui que l'acte attaqué autorise;

Considérant, quant au parage, que tant la notice que le rapport de présentation donnent des renseignements au sujet du stationnement des véhicules automobiles et du nombre d'emplacements de parage sans que la requérante démontre l'insuffisance de ces renseignements; que le rapport et la notice signalent que l'accès à la partie haute de la parcelle se fera par la petite voirie privée existante qui est conservée;

Considérant, sur le déboisement allégué, que la notice indique que certains arbres devront être coupés et renvoie à cet égard "au plan des arbres"; qu'elle ajoute qu'un nombre équivalent d'arbres sera planté; que le plan d'implantation identifie les arbres existants à couper (couleur rouge) et les arbres à conserver (couleur bleue); que, dans ses lettres des 19 février, 9 mai et 19 juin 2014, l'intervenante a donné des précisions complémentaires;

Considérant, quant aux nuisances sonores, que la requérante critique la mention "néant" apposée au regard de la question de savoir si le "projet" provoquera des nuisances sonores pour le voisinage; que, toutefois, il n'est pas établi que l'autorité administrative aurait été induite en erreur au sujet de l'utilisation par les automobiles des occupants des cinq appartements destinés à être abrités dans la maison unifamiliale existante, du passage privé existant lui aussi, longeant la propriété de la requérante; qu'au contraire, la première partie adverse a été attentive à ce que soient prises des mesures destinées à faciliter la circulation automobile dans ce passage étroit et, donc, à réduire les nuisances sonores liées au passage de ces véhicules;

Considérant, quant à l'esthétique générale du site, que la notice répond par la négative à la question de savoir si le projet y portera atteinte; que, toutefois, elle donne des informations sur l'impact paysager du projet au point 7 relatif aux mesures prises en vue d'éviter ou de réduire les effets négatifs de l'environnement :

" [...] le haut de la parcelle, accessible depuis la rue de l'Union, est enclavé dans les propriétés voisines et la présence des arbres sur les pourtours dissimule presque totalement la maison à rénover.
La nouvelle résidence s'inscrit entre deux bâtiments voisins de grande[] taille[] et derrière un double front d'arbres de grande taille.
L'impact paysager est donc très limité";

Considérant, quant à l'impact du projet sur la flore et la faune, que la requérante omet de préciser la faune et la flore intéressantes qui seraient présentes dans le parc ceinturant la villa existante et que la notice aurait dû "étudier" sous peine d'empêcher la première partie adverse de se prononcer en connaissance de cause sur le projet; qu'il appartient à la partie requérante de prouver qu'en raison de la lacune de la notice qu'elle invoque, l'autorité administrative n'a pas statué en connaissance de cause sur le vu de l'ensemble du dossier administratif; que ceci implique qu'elle donne à tout le moins des renseignements sur la faune et la flore dont la préservation aurait dû être prise en considération par l'autorité administrative pour procéder à un examen complet des circonstances de la cause;

Considérant, quant aux mesures envisagées pour réduire les effets négatifs du projet sur l'environnement, que le permis d'urbanisme attaqué énumère des conditions qui sont destinées à limiter ces effets négatifs; que d'autres mesures furent envisagées au cours de la procédure administrative; que la requérante ne précise pas quels sont les effets négatifs sur l'environnement dont la réduction aurait dû faire l'objet de mesures supplémentaires que la notice aurait dû envisager mais omettrait de faire;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requérante n'apporte pas la preuve de ce qu'en raison d'une lacune de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'autorité administrative a été induite en erreur ou n'a pas pu statuer en connaissance de cause;

Considérant que la première branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que la requête en annulation déduit l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation de l'affirmation non étayée selon laquelle "au regard de l'ensemble du dossier (plans manifestement lacunaires et notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement manifestement mal rédigée et lacunaire), le collège communal de Verviers ne pouvait statuer en connaissance de cause"; qu'elle en conclut que celui-ci "devait dès lors soit imposer la réalisation d'une étude d'incidences lorsqu'il a statué sur le caractère recevable et complet du dossier, soit solliciter une notice complète, soit refuser l'autorisation

sollicitée" mais elle ajoute que si le collège communal avait connu la situation telle qu'elle se présentait sur le terrain, il aurait refusé cette autorisation;

Considérant qu'en cette branche, le moyen ne contient aucun argument concret autre que ceux que contient déjà la première branche; que, dans ces conditions, le rejet de la première branche entraîne le rejet de la seconde;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 10, 11 "et 159" de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 et 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement, des articles D.62 à D.68 du Code de l'environnement, des principes de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité;

qu'elle soutient avoir intérêt à son moyen dans la mesure où le projet est susceptible d'avoir un impact non négligeable sur son environnement;

que, dans une première branche, elle dénonce une violation de l'article D.68 du Code de l'environnement qui prévoit que l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable du projet examine au vu des critères visés à l'article D.66 du même Code si le projet est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement, et se prononce sur l'opportunité d'imposer ou non une étude d'incidences sur l'environnement, alors qu'en l'espèce, l'accusé de réception de la demande et la décision attaquée ne sont nullement motivés sur ce point;

que, dans une seconde branche, elle dénonce une violation de l'article D.64 du Code de l'environnement qui dispose que le permis doit être motivé en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs des procédures d'évaluation des incidences sur l'environnement, alors qu'aucune motivation ne se retrouve dans l'acte à ce sujet;

que, dans les développements de son moyen, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas avoir analysé l'impact sur l'environnement d'un projet d'ampleur qui prévoit la création de 22 logements avec parkings, l'abattage de nombreux arbres dans la partie boisée de la parcelle, le tout dans un quartier résidentiel, sans étude du biotope ou de

la flore ni du charroi alors que l'accès est très étroit et jouxte des maisons résidentielles, dont la sienne;

Considérant qu'en réplique, la requérante soutient que l'acte attaqué n'est aucunement motivé en ce qui concerne les nuisances que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement; qu'elle cite la jurisprudence du Conseil d'Etat qui exclut une motivation par formule stéréotypée qui ne permet pas d'identifier, au regard des critères pertinents, les raisons qui ont conduit l'autorité compétente à exonérer la demande de permis d'une étude d'incidences; qu'elle répète ensuite les critiques qu'elle adresse à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante se réfère à ses écrits de procédure antérieurs;

Considérant, sur le quatrième moyen, que, comme le fait observer la partie intervenante, le moyen est irrecevable en ce qu'il dénonce la violation des articles 10, 11 et 159 de la Constitution, aucun grief n'étant développé sur ces points; que, par ailleurs, la directive 85/337 précitée, dont la violation est invoquée, a été abrogée par la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011; qu'en tout état de cause, la requérante ne développe aucune violation du droit européen qui serait distincte de la violation des dispositions régionales wallonnes en sorte que le moyen est aussi irrecevable en ce qu'il dénonce la violation du droit européen;

Considérant, sur la première branche, que l'examen que prescrit l'article D.68 du Code de l'environnement doit être fondé sur les critères "pertinents" en l'espèce; que l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer;

Considérant que la motivation de l'absence de la nécessité d'une étude d'incidences peut se déduire de l'ensemble des motifs de l'acte attaqué;

Considérant qu'en l'espèce, l'accusé de réception de la demande précise que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement au motif qu'en raison des gabarits et de l'aspect des bâtiments voisins existants, il s'intègre au cadre bâti et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que le document ajoute que ledit projet est conforme à la destination de la zone reprise au plan de secteur; que l'avis du fonctionnaire délégué, reproduit au préambule de l'arrêté attaqué, considère, pour sa part, que le projet ne rencontre pas les critères minima correspondant aux projets nécessitant une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que, prise isolément, cette motivation est assez laconique; que, toutefois, le préambule du permis attaqué et son dispositif, reproduits ci-avant, pris dans leur ensemble, permettent de comprendre pourquoi l'autorité a considéré que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, dès lors que la parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur et dès lors que ledit projet consiste à réhabiliter une maison existante, maintient un accès existant et autorise, le long de l'avenue Peltzer, un petit immeuble à appartements (17 appartements avec parkings et caves) "dans la continuité des immeubles y implantés" et dans un quartier que la requérante qualifie elle-même de "résidentiel";

Considérant que le projet se situe dans un périmètre d'intérêt paysager, régi par l'article 452/22 du CWATUPE, dont la requérante ne dénonce toutefois pas la violation; que, cependant, l'avis favorable conditionnel du D.N.F. du 4 novembre 2013 signale que la parcelle est partiellement boisée, avec présence de plusieurs arbres "remarquables", dont deux hêtres pourpres en limite de propriété, que le projet prévoit la préservation des essences les plus intéressantes, avec abattage des sujets de moindre intérêt ou présentant un état mécanique non optimal et que le projet en lui-même n'est pas susceptible d'impact significatif sur le patrimoine naturel; que le dispositif de l'acte attaqué impose de respecter scrupuleusement les remarques émises par le D.N.F. dans son rapport du 4 novembre 2013, lequel est annexé à l'arrêté attaqué; qu'il contient également au titre de condition l'obligation faite à l'auteur de projet de maintenir et de renforcer les écrans végétaux existant en limite de propriété;

Considérant qu'il résulte de la lecture de l'acte attaqué, reproduit ci-dessus, que celui-ci est aussi motivé à ce sujet, sans que la requérante identifie des incidences précises et avérées qui n'auraient pas été analysées dans la motivation de l'acte;

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

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de la violation des articles 129, 330 à 343 du CWATUPE et, spécialement, de l'article 335 dudit Code, des articles D.12 à D.19 du Code de l'environnement et, spécialement, de l'article D.13;

que la requérante affirme avoir intérêt au moyen, ayant réclamé au cours de l'enquête publique et n'ayant pas été avisée de la contrariété du projet à l'article 10 du P.C.A.; qu'elle invoque également l'absence de jalons, ce qui l'aurait empêchée de déterminer exactement l'ampleur du projet;

que, dans une première branche, elle reproche à l'avis d'enquête de ne pas mentionner que l'accès donnant sur la rue de l'Union dérogeait, en termes d'affectation, à l'article 10 du P.C.A.;

que, dans une deuxième branche, elle critique l'absence de jalons sur le pourtour du terrain lors de l'enquête publique;

que, dans une troisième branche, elle critique le fait que le projet a fait l'objet de plusieurs modifications après la tenue de l'enquête publique, lesquelles ne trouveraient pas toutes leur origine dans les réclamations et "remettent en cause le projet"; qu'elle cite la suppression du couloir prévu entre les deux bâtiments, qui ne trouve pas son origine dans une réclamation et qui a pour effet que l'accès par la rue de l'Union devient l'accès exclusif de l'immeuble de cinq appartements;

Considérant que la partie intervenante conteste l'intérêt au moyen dès lors que, selon elle, la requérante a pu réclamer en toute connaissance de cause;

que, par ailleurs, elle objecte à la deuxième branche que le projet n'est ni un lotissement ni une construction groupée;

Considérant qu'en réplique, la requérante précise que son intérêt au moyen est justifié par le fait qu'une dérogation au P.C.A. n'a pas été relevée dans l'avis d'enquête;

qu'au sujet de la première branche du moyen, elle précise ce qui suit :

" [...]

L'argument selon lequel l'annexe 22 de l'architecte et le rapport contenu dans le dossier de demande, qui étaient accessibles lors de l'enquête, déterminent les dérogations sollicitées et qu'il eût donc été possible pour la requérante de vérifier les dérogations sollicitées, n'est pas un argument valable et ce faisant la première partie adverse et la partie intervenante volontaire ne répondent pas au moyen. En effet, ce qui est reproché c'est justement que l'avis d'enquête ne mentionnait pas cette dérogation à l'article 10 du P.C.A. laquelle n'a pas été sollicitée.

Concernant la préexistence de l'accès, la requérante a déjà eu l'occasion de souligner que ce n'est pas parce que le passage existait avant, que lors d'un projet ultérieur on ne dérogerait pas au P.C.A.. Contrairement à ce que soutiennent la première partie adverse et la partie intervenante volontaire, compte tenu de l'état actuel de l'accès, il est inévitable que cet accès sera transformé. Toutefois, la

transformation de l'accès en zone de jardin est contraire au P.C.A. et le fait que la voirie existait auparavant est sans incidence sur le fait qu'il y a une dérogation au P.C.A. qui n'a pas été soulevée par l'autorité compétente.

Enfin, à supposer même que l'accès ne soit [pas] modifié, le projet, en ce qu'il implique un passage dans la zone de jardin pour être desservi en en aggravant ou en en modifiant l'utilisation déroge au P.C.A..

[...]"

qu'au sujet de la deuxième branche du moyen, elle soutient que l'article 89 du CWATUPE utilise le mot "réalisation" et non "construction"; qu'elle ajoute que le terme de "réalisation" est plus large et peut englober la réhabilitation de bâtiments;

qu'à propos de la troisième branche, elle invoque la modification des talus et la circulation du charroi lié au chantier, éléments qu'elle aurait découverts à l'analyse des pièces déposées par la partie intervenante;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante revient sur la première branche du moyen pour affirmer à nouveau que le projet déroge à l'article 10 du P.C.A. relatif à la zone de jardins, laquelle est destinée à une "affectation exclusive à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers" et non celle de "passages, chemins, ..."; qu'elle soutient que l'absence de toute mention de cette dérogation dans le cadre de l'avis d'enquête publique l'a empêchée d'introduire sa réclamation en pleine connaissance de cause;

Considérant, sur le cinquième moyen, quant à sa recevabilité, que la requérante qui a déposé une réclamation au cours de l'enquête publique, a intérêt à faire établir qu'elle n'a pas pu réclamer en connaissance de cause en raison des vices qu'elle impute à la procédure d'enquête, sous la réserve de l'examen de la recevabilité de chacune des critiques prises séparément;

Considérant, sur la première branche, qu'il a déjà été établi, à l'occasion de l'examen du premier moyen, que le projet ne dérogeait pas à l'article 10 des prescriptions littérales du P.C.A. n° 6 en ce qui concerne l'accès depuis la rue de l'Union, qui préexistait à l'adoption du plan et qui n'est pas transformé; que l'existence d'une dérogation à l'affectation de la parcelle en zone de jardins ne peut pas logiquement découler du seul fait que le passage préexistant non transformé serait, selon la requérante, utilisé plus souvent; que l'article 10 du P.C.A. ne contient en effet pas de prescription relative au passage au travers d'une telle zone et à sa fréquence; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que l'article 335 du CWATUPE dispose comme suit :

" Lorsque la demande a pour objet un lotissement ou des constructions groupées visées à l'article 126 [lire : 89], dès le lendemain du jour où il est en possession de l'accusé de réception, le demandeur jalonne le pourtour du terrain au moyen de piquets jaunes de 1,5 à 2 mètres de hauteur placés tous les 50 mètres";

Considérant que, en dépit d'une certaine ambiguïté, l'article 335 se réfère à l'ensemble des actes visés à l'article 89 du CWATUPE; que ce dernier article précise que "le permis d'urbanisme de constructions groupées vise la réalisation de plusieurs bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation, qui forment un ensemble et qui font l'objet d'une seule et même demande de permis d'urbanisme";

Considérant que le terme "réalisation" contenu à l'article 89 du CWATUPE doit s'entendre comme incluant tous types de travaux (transformation, agrandissement, ...) et pas seulement la construction de nouveaux bâtiments;

Considérant qu'en l'espèce, le projet porte sur la réhabilitation d'une construction existante et d'un nouveau bâtiment, en sorte qu'il doit être admis qu'il vise la "réalisation de plusieurs bâtiments" destinés à l'habitation; que l'article 335 du CWATUPE était dès lors applicable;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la formalité, qui est substantielle, n'a pas été accomplie en l'espèce;

Considérant, toutefois, que les règles qui régissent l'enquête publique dans le cadre d'une procédure d'octroi d'un permis d'urbanisme sont établies notamment dans l'intérêt des administrés de telle sorte que si les formalités qu'elles prévoient constituent des formalités substantielles, celui qui invoque la violation d'une disposition relative à l'enquête ne justifie pas de l'intérêt requis pour contester la décision faisant suite à celle-ci, s'il apparaît des circonstances de l'espèce qu'en dépit de l'irrégularité alléguée, il a pu exercer son droit de réclamation en toute connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, le projet concerne uniquement la construction d'un seul bâtiment nouveau et la réhabilitation d'une maison existante; qu'il y a dès lors lieu de s'interroger sur l'intérêt de la requérante à invoquer un défaut de jalonnage; qu'en effet, on n'aperçoit pas en quoi, dans les circonstances concrètes de la présente cause, ce défaut de jalonnage aurait pu avoir pour effet d'empêcher la requérante de déterminer exactement l'ampleur ou le périmètre exact du projet;

Considérant que, certes, l'avis d'enquête publique décrit l'objet de la demande de permis de manière imprécise et ambiguë, en annonçant un projet de "réhabilitation d'une maison et la construction d'une extension en un ensemble résidentiel" sis avenue Peltzer, 21-23 à Verviers; qu'en l'absence de toute autre description succincte du projet et des caractéristiques justifiant qu'il soit recouru à une enquête publique (annexe 25), un tel énoncé ne permet pas aux administrés concernés de connaître la portée globale du projet et ses caractéristiques principales;

Considérant que la requérante a toutefois déposé une réclamation au cours de l'enquête publique; qu'elle y signale avoir pris connaissance du dossier dans les locaux de l'administration communale et ne s'y plaint pas d'avoir été gênée dans l'exercice de son droit de faire valoir ses observations en connaissance de cause; qu'il en résulte que la requérante n'a pas d'intérêt à la deuxième branche du moyen;

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

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

Considérant, par ailleurs, qu'à l'examen des plans (plans n° 2) relatifs à l'élévation de la façade donnant sur l'avenue Peltzer, il apparaît que la modification des talus de part et d'autre de l'entrée du parking et le placement en dégradé des éléments de soutènement ne portent pas sur des éléments essentiels du projet, contrairement à ce que la requérante affirme dans son mémoire en réplique; que ces modifications, qui répondent à l'avis du fonctionnaire délégué, n'ont aucun impact sur le gabarit, l'implantation, ou tout autre élément fondamental du projet; que la limitation du charroi de chantier depuis la rue de l'Union fait l'objet, dans l'acte

attaqué, d'une condition, ci-avant reproduite, qui n'implique pas une modification des plans et que la requérante n'a pas intérêt à contester;

Considérant que la troisième branche n'est dès lors pas fondée;

Considérant, par conséquent, que le cinquième moyen ne peut être accueilli;

Considérant que la requérante prend un sixième moyen de la violation des articles 19, § 1^{er}, 113 et 114 du CWATUPE, des prescriptions du P.C.A. n° 6 de Heusy, dont ses articles 7 et 10, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs;

qu'elle estime avoir intérêt à son moyen pour la raison qu'elle a réclamé au cours de l'enquête publique et qu'elle n'a pas été avisée de la dérogation à l'article 10 du P.C.A.; qu'elle allègue que si tel avait été le cas, elle aurait pu développer son argumentation sur ce point qui aurait peut-être été suivie par les autorités administratives;

que, dans une première branche, elle soutient que le projet n'est pas conforme à l'article 10 du P.C.A. sans qu'une dérogation ait été régulièrement accordée sur ce point, s'agissant de l'accès "en dur" au terrain depuis la rue de l'Union;

que, dans une deuxième branche, elle affirme que le nouvel immeuble à construire déroge, en termes de hauteur sous corniche, à l'article 7 du P.C.A.; qu'elle estime que la dérogation à cette prescription n'est pas adéquatement justifiée par la considération selon laquelle les immeubles plus anciens ont un gabarit plus important par rapport aux prescriptions du plan et "que les immeubles récents, dérogeant aux prescriptions du P.C.A. en termes de gabarit, ont été autorisés";

qu'elle écrit ce qui suit :

" [...]

Dans le cas d'espèce, il n'y a pas de raison exceptionnelle d'accorder ladite dérogation.

En effet, le projet se propose de réaliser un bâtiment neuf sur le terrain.

La prescription du P.C.A. a pour objectif de garantir le caractère aéré du quartier et de limiter la densité de certains types de bâtiments. Lorsqu'un bâtiment de grand gabarit s'implante sur une parcelle, les bâtiments situés sur les autres parcelles reçoivent un gabarit plus faible en raison du recul qu'ils doivent respecter. Il s'agit d'une option du plan communal en question.

Cette dérogation participe à la réalisation d'un bâtiment d'un gabarit et d'une densité disproportionnée. La proposition remet en cause l'option que le P.C.A. entend préserver.

En outre, s'agissant d'un bâtiment neuf, il pouvait être tenu compte de la règle. Enfin la réalisation d'un bâtiment de gabarit moindre aurait vraisemblablement permis de réaliser un accès vers l'arrière de la parcelle et ainsi permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation de la maison Pirlet, qui respecte les prescriptions du P.C.A.

En réalité, la demande propose un projet disproportionné en termes de densité par rapport à la situation physique et la situation juridique de l'endroit. L'objectif n'étant pas un objectif de bon aménagement du territoire que le P.C.A. garantit mais de maximalisation du profit d'un promoteur immobilier.

Elle ne permet par conséquent pas la réalisation optimale d'un projet particulier au regard de l'aménagement du territoire, même vu d'un point de vue socio-économique.

L'autorité se devait de démontrer l'intérêt qu'il y a à accorder la dérogation plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action.

[...]"

que, dans une troisième branche, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas "identifier" ni motiver l'octroi d'une dérogation à l'article 7.C.1 du P.C.A. concernant le respect des hauteurs sous corniches;

Considérant qu'en réplique, la requérante maintient, à propos de la première branche du moyen, qu'il y a bien une dérogation à l'article 10 du P.C.A.;

que, quant à la deuxième branche, elle soutient que le gabarit et la "densité" du projet sont disproportionnés alors que l'option du P.C.A. a pour objectif de garantir le caractère aéré du quartier et de limiter la "densité" de certains types de bâtiments; qu'elle maintient que l'autorité se devait de démontrer l'intérêt qu'il y a à accorder la dérogation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

que, concernant la troisième branche, elle allègue que la première partie adverse se référant à la thèse de la partie intervenante volontaire ne répond pas au moyen en renvoyant à la réfutation de la deuxième branche du moyen; qu'elle renvoie pour sa part à l'argumentation développée en termes de requête sous réserve de ce qu'elle confirme que le moyen vise bien la dérogation à l'article 7.C.1. du P.C.A.;

Considérant que, dans son dernier mémoire, sur la deuxième branche, la requérante rappelle que l'article 113, 1^o du CWATUPE ne permet pas d'octroyer une dérogation si cela a pour effet de remettre en cause les options urbanistiques du P.C.A.; qu'elle soutient que cette impossibilité de construire sur la parcelle, qui résulte de l'application de l'article 7.C.1., est justement voulue par les options du P.C.A.; qu'elle poursuit comme suit :

" [...]

En particulier, l'article 7.C.1 précité a pour objectif de garantir le caractère aéré du quartier en limitant la densité des bâtiments. Ainsi, lorsqu'un bâtiment de grand gabarit s'implante sur une parcelle, les bâtiments situés sur les autres parcelles reçoivent un gabarit plus faible en raison du recul qu'ils doivent respecter.

Cette option se dégage également des articles 1^{er} et 10 du P.C.A. :

- concernant l'article 1^{er}, celui-ci dispose que «la zone déterminée par le plan particulier est constituée de parcelles en majeure partie affectées à des parcs et jardins, largement pourvus d'arbres, de pelouses et de plantations d'agrément.

D'une façon générale, toute réduction, toute restriction ou conversion de l'étendue, de la nature ou de la configuration des espaces verts est interdite en dehors des cas explicitement prévus aux prescriptions ci-après»;

- quant à l'article 10, celui-ci dispose que «les prescriptions relatives à cette zone s'appliquent [...] à la partie non bâtie des zones reprises sous 1C (teinte rose).

Affectation exclusive à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs, éventuellement potagers. Constructions tolérées uniquement dans le cadre de cette affectation : pigeonniers, volières, serres, etc. [...]».

Il en résulte, d'une part, que l'option du P.C.A. consiste à maintenir le caractère «vert» du quartier en décourageant toute urbanisation.

Il en résulte, d'autre part, que, dès qu'un bâtiment est érigé sur une parcelle sise en zone 1C («zone d'implantation libre»), le solde de la parcelle est soumis à l'article 10 du P.C.A., en sorte qu'il est affecté exclusivement à des plantations d'agrément, pelouses, arbres, vergers, fleurs et éventuellement des potagers, soit une destination de jardin.

Puisqu'en l'espèce, une habitation est déjà érigée sur la parcelle, le solde se mue en zone de jardins.

Le projet de construction d'un nouvel immeuble à appartements, le long de l'avenue Peltzer n'est donc pas conforme à l'option du P.C.A.

L'octroi de la dérogation ne peut donc pas être admis.

Par ailleurs, puisque, comme Monsieur l'Auditeur semble le suggérer, la construction du nouvel immeuble à appartements le long de l'avenue Peltzer n'est pas conforme, dans son principe, au P.C.A., le permis attaqué est illégal.

Ne pouvant ignorer cette illégalité, l'intervenante engagerait sa responsabilité si elle construisait l'immeuble à appartements sur base du permis (illégal).

Pour le surplus, la requérante se réfère à ses écrits de procédure antérieurs";

Considérant, sur le sixième moyen en sa première branche, qu'il a été établi, à l'occasion de l'examen du premier moyen, que le projet ne déroge pas à l'article 10 du P.C.A., que la première branche n'est par conséquent pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, laquelle critique la dérogation accordée, pour la construction du nouveau bâtiment, à l'article 7.C. du P.C.A. relatif aux zones d'implantation libre, que la disposition est rédigée comme suit :

" C. Zones d'implantation libre

La construction d'immeubles résidentiels dans ces zones (d'implantation libre) répondra aux critères déterminés ci-après :

- 1) toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur cumulée des deux immeubles qui se font face.

Ces hauteurs seront mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles.

- 2) rapport P/S (plancher/sol) maximum = 0,75. Le facteur P comporte la surface de tous les locaux indistinctement au-dessus du sol quelle que soit la relativité de leur niveau par rapport à la voirie, abstraction faite des surfaces destinées aux garages et aux parcs.

- 3) Hauteur maximum : 21 m mesurée au point de niveau le plus bas sur la parcelle. Cette limitation de hauteur ne sera cependant pas d'application pour les parcelles dont la surface dépasse ½ hectare (5000 m²).

Matériaux

Bâtisses sur ossature d'aspect très ouvert et aéré. Pierre de taille naturelle ou reconstituée - moellons-briques peintes ou émaillées mates de tons clairs - matériaux standardisés de parement - céramiques décoratives - mosaïques de verre, fers forgés, etc... et en général tous matériaux vitrifiés; tonalité claire prépondérante";

Considérant que, contrairement à ce qu'affirme la deuxième branche du moyen, qui n'est pas d'une compréhension aisée, le permis attaqué n'accorde pas une dérogation "en terme(s) de hauteur sous corniche" mais entend déroger à l'article 7.C, alinéa 1^{er}, 1), du plan communal, qui traite de la distance séparant la construction nouvelle de celles qui l'entourent, cet espace devant rester "libre";

Considérant que l'acte attaqué motive comme suit l'octroi de cette dérogation :

" [...]

Considérant que le nouvel immeuble envisagé (immeuble de 17 appartements) déroge à l'article 7.C.1. du P.C.A., qui précise que toute construction devra être séparée de celles qui l'entourent par un espace libre égal en largeur à la hauteur

cumulée des deux immeubles qui se font face; ces hauteurs étant mesurées du point le plus bas jusqu'à la corniche des deux façades opposées des deux immeubles;

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

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

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

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

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

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

Considérant la nouvelle construction envisagée;

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

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

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

[...]"

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

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

Considérant que la requérante ne conteste pas, par ailleurs, le motif selon lequel la hauteur de l'immeuble est inférieure au maximum autorisé par le P.C.A.;

Considérant que l'arrêté attaqué motive ainsi la nécessité de la dérogation et son caractère exceptionnel par les considérations relatées ci-dessus,

sans s'exposer aux critiques que lui adresse la requérante dans sa requête en annulation;

Considérant que les développements contenus pour la première fois dans le dernier mémoire de la requérante consistent à soutenir qu'une option fondamentale du P.C.A. serait violée et qu'aucune construction nouvelle n'aurait pu être érigée sur la parcelle litigieuse; qu'ils constituent un moyen nouveau qui aurait pu être soulevé dans la requête en annulation; que, partant, il est tardif et, par conséquent, irrecevable;

Considérant, sur la troisième branche, que la hauteur maximum des immeubles est réglée par l'article 7.C., alinéa 1^{er}, 3) des prescriptions littérales du plan particulier n° 6 et non par l'article 7.C., alinéa 1^{er}, 1);

Considérant que le préambule du permis attaqué énonce que la hauteur totale du nouvel immeuble à construire à front de l'avenue Peltzer (18,40 mètres) est inférieure au 21 mètres autorisés par l'article 7.C.3. du P.C.A., et aux immeubles voisins; que la requérante n'établit pas que ce motif serait entaché d'erreur;

Considérant que le sixième moyen n'est pas fondé;

Considérant que tant la partie intervenante que la première partie adverse sollicitent une indemnité de procédure de sept cents euros à la charge de la partie requérante;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la première partie adverse; qu'en revanche, la demande de la partie intervenante ne peut être accueillie; qu'en effet, l'article 30/1, § 2, dernier alinéa, dernière phrase, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "[l]es parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité",

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la première partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept janvier deux mille dix-sept par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

S. GUFFENS.