

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 249.390 du 31 décembre 2020

A. 231.396/XIII-9039

En cause :

**1. l'association sans but lucratif HEUSY
GRANDEUR NATURE,**

2. JACOBS Cateline,
ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

3. GAYE Marine,
ayant élu domicile
avenue Victor Nicolaï 52
4802 Verviers,

contre :

la ville de Verviers,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas PETIT, avocat,
rue du Palais 60
4800 Verviers,

Partie intervenante :

la Société à responsabilité limitée COLSIMMO,
ayant élu domicile chez
M^e Paul THOMAS, avocat,
avenue de Spa 17
4800 Verviers.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 24 juillet 2020, l'association sans but lucratif Heusy Grandeur Nature (HGN), Marine Gaye et Cateline Jacobs demandent d'une part, la suspension de l'exécution du « permis d'urbanisme délivré le 28 mai 2020 par le Collège communal de Verviers à la SRL Immocols pour construire 2 blocs d'appartements pour un total de 11 logements avec un parking souterrain et abattage d'un épicéa sur un bien cadastré division 5,

section A, n°24D12, sis avenue Victor Nicolaï, 50 à 4802 Verviers-Heusy » et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^{er} septembre 2020, la SRL COLSIMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la voie électronique.

M. Pol Debroux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 12 novembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 décembre 2020 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Sylviane Leprince, avocat, comparaisant pour les deux premières parties requérantes, M^e Nicolas Petit, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Paul Thomas, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 3 juillet 2019, la SPRL Immocols [lire SRL Colsimmo] introduit à l'administration communale de Verviers une demande de permis d'urbanisme relative à la construction de deux blocs d'appartements pour un total de 11 logements avec un parking sous-terrain et abattage d'un épicéa sur un bien sis avenue Nicolaï n° 50 à Verviers (Heusy), cadastré division 5, section A, n°24d12.

Y est notamment jointe une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

2. Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception incomplet envoyé le 23 juillet 2019, dans lequel il est demandé de :

- modifier l'annexe 4 en complétant le cadre 5 « la situation juridique » et le cadre 7 « écarts » en soulevant et motivant l'ensemble des écarts qu'implique le projet;
- prévoir l'infiltration des eaux pluviales interceptées par les toitures des nouveaux bâtiments sur le terrain, conformément au Code de l'eau, et à cet effet, fournir un test d'infiltration ainsi que les dimensions des drains et massifs drainants;
- prévoir de nouvelles plantations pour compenser l'abattage de l'arbre considéré comme remarquable (épicéa).

3. Des compléments et des plans modifiés sont déposés le 30 septembre 2019.

4. La demande fait l'objet d'un accusé de réception de dossier complet envoyé le 16 octobre 2019, dans lequel il est précisé que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

5. La demande de permis est soumise à annonce de projet du 24 octobre au 8 novembre 2019. Deux lettres de réclamations sont déposées.

6. Les services et commission ci-après sont consultés :

- Service public de Wallonie (SPW), département de la nature et des forêts (DNF) : avis réputé favorable par défaut;
- la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) : avis favorable conditionnel du 18 novembre 2019;
- la Zone de secours Vesdre - Hoëgne et Plateau (VHP) : avis défavorable du 7 novembre 2019.

7. Le demandeur de permis dépose de sa propre initiative des plans modifiés et des vues 3D, le 9 janvier 2020. Les modifications apportées au projet visent à rencontrer les normes de sécurité édictées par la Zone de secours et à rencontrer partiellement les recommandations de la CCATM.

Ces plans font l'objet d'un accusé de réception le 27 janvier 2020. Ils sont soumis à l'avis de la Zone de secours VHP le même jour. Celle-ci émet le 19 février 2020 un avis favorable conditionnel.

8. Le 22 avril 2020, la fonctionnaire déléguée donne un avis défavorable sur la demande. Elle pointe les options urbanistiques et planologiques du SOL n° 23, applicable au bien, qui « ne semblent pas être respectées ou suffisamment prises en considération » en ce qui concerne l'implantation et le gabarit, et estime que le projet « s'écarte trop significativement des valeurs et réglementations tant du SOL n°23 que de l'Etude des "Villas remarquables" », approuvée par le collège communal le 24 juin 2019.

9. Le permis d'urbanisme est délivré par le collège communal de Verviers le 28 mai 2020. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La SRL COLSIMMO, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir. Il y a lieu d'accueillir cette intervention.

V. Désistements

Par des courriers datés du 28 septembre 2020, les deuxième et troisième parties requérantes ont informé le Conseil d'État de leur souhait de se désister du recours. Rien ne s'y oppose.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèses des parties

A. L'ASBL requérante

La partie requérante soutient avoir intérêt au recours en sa qualité d'association ayant pour objet social la défense du quartier. Elle rappelle les termes de l'article 3 de ses statuts pour considérer ensuite que les « Villas remarquables » constituent un patrimoine historique important de la ville, au point d'ailleurs que celle-ci a commandé une étude sur leur préservation, et que le projet, qui consiste à « prendre en sandwich » l'une de ces villas entre deux blocs d'appartements pour ne plus conserver d'elle, de manière visible, qu'une façade en léger décrochement, porte atteinte à « la préservation visuelle de la Villa Colson, à l'esthétique et au bon aménagement urbanistique du quartier », ce qui entre, à son estime, dans ses attributions matérielles et géographiques. Elle ajoute être également concernée au premier chef par le fait que la réalisation du projet constituerait un « fâcheux précédent sur lequel s'appuieront les demandes de permis d'urbanisme et les

décisions futures, dévalorisant ainsi encore davantage le quartier qu'elle souhaite protéger ».

B. La partie adverse

La partie adverse soutient que l'objectif défini dans les statuts de la partie requérante ne se distingue pas de l'intérêt général, à savoir la défense des règles, que poursuit notamment les autorités communales ou les autorités de tutelle.

Elle estime également que l'ASBL ne démontre pas l'existence d'activités concrètes et durables dans son chef qui seraient distinctes de la seule introduction de procédure en justice. Elle pointe également le fait que l'ASBL requérante ait son siège social au domicile d'un conseiller communal de l'opposition.

C. La partie intervenante

La partie intervenante soulève la même exception d'irrecevabilité que la partie adverse. Elle estime qu'elle intègre la nouvelle construction dans le bâti initial, afin précisément de préserver le patrimoine historique que constitue la « villa Colson ».

VI.2. Examen prima facie

Une association sans but lucratif peut agir devant le Conseil d'État pour autant qu'elle satisfasse aux conditions exigées de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime, ainsi que de la qualité requise. Elle témoigne de cette dernière condition lorsqu'elle agit dans le but qu'elle s'est fixée dans ses statuts et que ce but ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de ses membres. Pour apprécier le caractère général du but statutaire poursuivi par une association, deux critères doivent être pris en compte : un critère social et un critère géographique. Sur le plan social, est irrecevable le recours en annulation introduit par une association dont l'objet est à ce point large que l'intérêt collectif qu'elle poursuit ne serait guère distinct de l'intérêt général. Sur le plan géographique, lorsque l'acte attaqué a une portée géographique bien délimitée, il ne peut être attaqué par une association dont l'action n'est pas limitée territorialement ou couvre une large étendue territoriale sauf si cette association a un objet social spécialisé. Par ailleurs, une association dont l'objet social s'étend à une vaste étendue territoriale n'est recevable à attaquer un acte administratif que si celui-ci a une incidence sur tout ou une grande partie du territoire visé par les statuts de cette association. Cette vérification se fait par

l'analyse des statuts de l'association, les termes dans lesquels l'objet social est défini devant être suffisamment précis et spécifiques.

En l'espèce, l'article 3 des statuts de la partie requérante indique que celle-ci a notamment pour but la préservation « du patrimoine historique régional; la défense des règles ayant pour but ou pour effet de protéger l'environnement, l'urbanisme et le bon aménagement du territoire », et que son champ géographique recouvre l'ancienne commune de Heusy et le territoire se situant dans un rayon de dix kilomètres des limites de cette ancienne commune.

L'objet social de la partie requérante est suffisamment particulier et spécifique, s'agissant de la zone géographique visée qui concerne l'ancienne commune d'Heusy et un pourtour de dix kilomètres. Il en va de même du critère matériel, en tant que l'action de l'association est centrée sur la préservation des espaces naturels et semi-naturels et la défense du patrimoine historique régional de cette seule entité géographique. Il ne coïncide pas avec l'intérêt général. L'acte attaqué est en relation suffisante avec l'objet social en question, tant dans sa dimension matérielle que géographique, puisqu'il porte sur une villa qualifiée de remarquable par la ville de Verviers elle-même, et que celle-ci est située à Heusy.

Par ailleurs, le fait que le siège social de la partie requérante soit situé au domicile d'un conseiller communal de l'opposition est sans influence sur son intérêt à introduire le présent recours.

Prima facie, l'exception n'est pas accueillie.

VII. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VIII. Premier moyen, deuxième et troisième branches

VIII.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le premier moyen est pris de l'excès de pouvoir, de la violation des articles D.I.1., D.IV.53 et D.IV.5., du Code du développement territorial (CoDT), de la violation des principes de bonne administration et du principe de cohérence dans l'action administrative, du principe de légitime confiance, du principe de prudence et du devoir de minutie, du défaut de motivation interne, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et du détournement de pouvoir.

Dans la deuxième branche, la partie requérante soutient que le projet autorisé dénature complètement l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables de la ville de Verviers, approuvée par le conseil communal le 24 juin 2019, «en raison des caractéristiques du projet fondamentalement opposées aux recommandations urbanistiques qu'il comporte». Elle estime qu'il contribue à dénaturer le quartier dans lequel il s'implante, sans justification adéquate.

Elle soutient que les justifications données par la partie adverse pour déroger à six des huit mesures préconisées par l'étude précitée, dans sa phase III, témoignent d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une dénaturation de ce document d'orientation.

Dans la troisième branche, la partie requérante considère que l'acte attaqué porte atteinte aux objectifs et dénature le schéma d'orientation local (SOL) (ex-PCA n°23) en soutenant que l'objectif du SOL est seulement de ne pas permettre l'implantation de commerces dans son périmètre, le reste des considérations étant « secondaires » et dont on peut s'écarter alors que le projet porte atteinte à la typologie d'habitat isolé que le SOL a pour objectif de maintenir et d'organiser, et ce sans justification adéquate.

Elle développe ses critiques quant aux écarts portant sur la prescription A3 « Bâtiments isolés », sur l'autorisation de volumes secondaires dans une zone de jardin (B2), de terrasses dans une zone de jardin (B2) et d'un parking enterré, l'écart concernant les arbres à conserver ainsi que l'autorisation d'aménager un parking dans la zone de recul.

B. La partie adverse

A propos de la deuxième branche, la partie adverse rappelle que l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables est dépourvue de valeur réglementaire ou indicative des outils d'aménagement définis par le CoDT et qu'il s'agit d'un outil d'aide à la décision. Elle reproduit en suite la motivation de la décision attaquée qu'elle estime particulièrement détaillée et pertinente.

A propos de la troisième branche, elle reproduit également la motivation de l'acte attaqué relative aux écarts accordés au SOL et estime qu'elle est adéquate en ce qu'elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles, sur la base d'une analyse du contexte architectural et urbanistique du projet, les écarts sollicités, qu'elle estime minimales, sont autorisés.

C. La partie intervenante

La partie intervenante limite sa requête en intervention, outre l'exception d'irrecevabilité *ratione temporis* susvisée, à la question de l'urgence sans se prononcer sur les moyens de la demande de suspension.

VIII.2. Examen prima facie

Sur la deuxième branche

Il n'est pas contesté que l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables de la ville de Verviers, approuvée par le conseil communal le 24 juin 2019, classe la « Villa Colson » en catégorie B++ pour son bâti et en catégorie NB+ pour son non-bâti.

Dans sa réponse à l'avis défavorable de la fonctionnaire délégué du 20 avril 2020, laquelle a constaté que le projet s'écarte en de nombreux points des mesures préconisées par l'étude précitée, l'auteur de l'acte attaqué indique ce qui suit:

« [...]

Que le présent projet est en cours de réflexion et d'élaboration depuis plusieurs années, soit bien avant la finalisation de ladite étude;

Que l'autorité communale souhaite assurer une continuité et assumer les positions prises ultérieurement plutôt que d'imposer rétroactivement les conclusions de la récente étude des villas;

Que, par ailleurs, le but premier de cette étude est la préservation des villas en évitant leur démolition lors de toute mutation urbanistique;

Que le projet s'y conforme en maintenant le patrimoine bâti ainsi que la jouissance commune du terrain;

[...] ».

Il est précisé dans l'acte attaqué que la demande de permis d'urbanisme a été déposée à l'administration communale le 3 juillet 2019, soit postérieurement à l'approbation par le conseil communal de la partie adverse de l'étude précitée. Par ailleurs, la décision d'octroi attaquée a été prise le 28 mai 2020, soit encore plus tard. Par conséquent, il ne peut être question en l'espèce « d'imposer rétroactivement les conclusions » de cette étude. En outre, en proposant une série de mesures propres à chacune des catégories de villas répertoriées, l'étude va au-delà de l'objectif d'éviter la démolition de celles-ci. Partant, les motifs précités ne sont pas adéquats et ne peuvent justifier de ne pas suivre la ligne de conduite que la ville de Verviers s'est donnée en approuvant l'étude précitée.

Quant au suivi des mesures préconisées par cette étude pour les catégories auxquelles appartient la « villa Colson », l'autorité communale les examine et expose les raisons pour lesquelles elle estime soit que la mesure n'est pas d'application, soit qu'elle est appliquée, soit que les éléments du projet qui s'en écarte sont acceptables.

Ainsi, après avoir accordé un écart au schéma de développement communal quant à la densité, et trois écarts au SOL, elle entend ne pas suivre quatre des huit mesures préconisées par l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables.

L'autorité communale estime, au regard de la mesure n° 6 portant sur la volumétrie des «volume principal/secondaire/annexe» que les deux immeubles mitoyens qui viennent s'ajouter à la villa existante sont des volumes secondaires et que leur est applicable la recommandation suivante:

« La hauteur du volume secondaire est inférieure à la hauteur du volume principal: minimum 1 niveau de moins que le volume principal » et « l'emprise au sol du volume secondaire : maximum 30% du volume principal ».

Elle constate notamment que les volumes secondaires projetés dépassent les 30% de superficie recommandés, l'extension étant plus que doublée par rapport au volume principal. Pour justifier de ne pas suivre la mesure, elle renvoie à sa motivation relative à l'écart accordé au schéma de développement communal (SDC)

quant à la densité bâtie et à l'écart accordé au SOL quant à l'occupation de la zone de jardin (B2).

Le SDC prévoit pour la zone de 1^{ère} couronne, dans laquelle prend place le projet, une densité de 6,8 logements pour une parcelle telle que celle du projet alors que celui-ci prévoit 12 (1 existant et 11 nouveaux) logements, soit presque deux fois plus. L'acceptation d'un tel écart est justifiée par l'auteur de l'acte attaqué par les éléments suivants:

- la présence de nombreux immeubles à appartements dans le quartier qui dépassent déjà la densité préconisée par le SDC;
- la proximité du centre de Heusy qui offre toutes les facilités en termes de services et de transports en commun;
- la qualité des logements proposés;
- chaque logement dispose d'un espace de respiration et d'un stationnement sur site privé;
- l'architecture contemporaine de qualité.

En ce qui concerne l'écart accordé au SOL quant à l'occupation de la zone des jardins, l'acte attaqué indique notamment ce qui suit:

« Considérant que le projet déborde de +/- 330 m² en proposant deux extensions dans cette zone;
Que cet empiètement est motivé par la proportion de la parcelle qui ne propose pas d'autres alternatives au niveau de l'implantation d'extensions possibles;
Que ces extensions prennent donc place de part et d'autre de la bâtisse existante afin de préserver l'alignement des bâtiments de la rue; ».

Ainsi, le projet autorise d'ajouter au volume principal presque 180% de l'emprise au sol, soit six fois plus que les 30% recommandés par l'étude précitée. Les considérations auxquelles renvoie l'auteur de l'acte attaqué, précitées, lesquelles entendent justifier l'ampleur du programme proposé et son implantation, ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles il entend s'écarter à ce point de ce qui est préconisé pour une villa de la catégorie envisagée.

Prima facie, la deuxième branche est sérieuse

Sur la troisième branche

Quant aux objectifs du PCA n° 23, devenu un SOL, outre celui de maintenir le caractère résidentiel de la zone et contrôler le développement commercial qui y prend place, pointé par l'autorité communale dans l'acte attaqué, il est également indiqué dans l'instrument planologique précité qu'il « veille à ce que,

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

La fonctionnaire déléguée, dans son avis défavorable, a regretté les nombreux écarts accordés au SOL.

L'auteur de l'acte attaqué y répond en estimant que l'objectif principal de l'instrument planologique, à savoir lutter contre le développement commercial de Heusy, n'est pas concerné par le projet puisque celui-ci est exclusivement résidentiel, et que « de nombreux autres projets dans le même SOL et la même rue ont été délivrés en soulevant eux aussi plusieurs écarts; que cette situation semble inhérente aux projets contemporains ce qui tend à montrer les limites des prescriptions du SOL en matière d'architecture contemporaine ». Il ajoute encore que « les écarts repris sont considérés comme "secondaires" et ne mettent pas en péril le potentiel urbain des lieux au regard des objectifs de densification urbaine poursuivis ».

Contrairement à ce qu'indique l'autorité communale, la densification urbaine n'est pas un des objectifs du SOL. Par ailleurs, ainsi que l'a souligné la fonctionnaire délégué, cet instrument planologique n'est pas ancien puisqu'il date de 2005. Par conséquent, considérer que ses prescriptions « montrent ses limites » en matière d'architecture contemporaine revient à estimer qu'elles ne sont plus adaptées. Si tel est le cas à l'estime de l'autorité communale, il lui appartient de le réviser. En revanche, ces motifs ne peuvent à eux seuls justifier que de nombreux écarts soient accordés au risque d'en dénaturer l'un des objectifs, à savoir veiller aux différentes expressions de l'habitat existant. Enfin, le motif relatif au fait que d'autres projets comportant également des écarts au SOL ont été autorisés n'est pas non plus adéquat dans la mesure où la multiplication de projets autorisés en écart au SOL ne peut qu'augmenter le risque que les objectifs de cet instrument planologique soient dénaturés.

Quant aux écarts proprement dits, les dispositions du SOL (ancien PCA n°23) ici applicable, prévoient notamment pour les bâtiments isolés (A3), ce qui suit:

« Implantation
Les bâtiments doivent s'implanter dans les limites des zones constructibles fixées au plan. [...] Tout agrandissement du bâtiment existant devra se limiter à la zone prévue à cet effet».

L'auteur de l'acte attaqué n'évoque pas un écart à cette disposition, alors que le projet prévoit, au départ de l'immeuble existant, l'implantation de deux autres immeubles mitoyens de gabarits similaires pour présenter un front bâti quasi continu partant de la limite mitoyenne de la parcelle à un léger recul de l'autre limite, ce qui a pour effet de déborder largement la zone constructible de la parcelle et d'empiéter sur la zone de jardins (B2).

Quant à cette dernière zone, le SOL prévoit notamment que « sous réserve du dernier paragraphe des "généralités" (page 3), aucune construction n'est admise dans la zone de jardin, sauf les actes et travaux dispensés du permis d'urbanisme conformément aux dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine ».

L'auteur de l'acte attaqué reconnaît que le projet déborde d'environ 330 m² dans cette zone mais estime qu'il est « motivé par la proportion de la parcelle qui ne propose pas d'autres alternatives au niveau de l'implantation d'extensions possibles ». Il ajoute qu'il « convient d'admettre que la zone de jardin arrière est la plus précieuse car elle constitue l'intérieur d'îlot, tandis que les zones latérales s'insèrent dans la logique de front bâti ».

L'autorité communale indique encore se placer dans une logique de comblement et dans la constitution d'un « front bâti ».

De telles justifications ne sont pas adéquates dès lors que le projet se situe précisément, dans une zone d'habitat isolé et non en ordre continu, et que les dispositions du SOL ont notamment pour but de protéger cette « expression d'habitat ».

Par ailleurs, le projet empiète également dans la zone de jardin arrière, de sorte que considérer que la zone de jardin arrière est la plus précieuse tout en autorisant la construction d'une partie des volumes en projet dans cette zone apparaît quelque peu contradictoire. Indiquer que « l'extension vers l'arrière permet d'établir un parking souterrain ainsi qu'un retour du bâtiment afin de maintenir un dégagement large vis-à-vis du bâtiment voisin » ne suffit pas à justifier adéquatement l'empiètement autorisé dans la zone non constructible « la plus précieuse » en plus de l'empiètement sur les zones de jardins latérales.

Par leur nature et leur ampleur, ces écarts ont pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques architecturales de la parcelle en transformant une villa isolée entourée d'un large jardin arboré en un front bâti quasi continu, le

solde du jardin n'étant plus perceptible de l'espace public, ce qui porte atteinte à un des objectifs du SOL.

Il ressort que ce qui précède que, *prima facie*, la troisième branche du premier moyen est sérieuse.

IX. Urgence

IX.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

La partie requérante expose que le projet autorisé va totalement bouleverser l'aspect et la perception de la « Villa Colson » et de la parcelle sur laquelle elle est sise, alors qu'elle est recensée par l'étude urbanistique sur les villas remarquables approuvée par le conseil communal de Verviers, en date du 24 juin 2019, comme un patrimoine d'exception particulièrement intéressant.

Elle estime qu'il y a là une atteinte inadmissible au patrimoine verviétois qui lui porte un préjudice évident en sa qualité d'association de défense du patrimoine verviétois principalement, « la vue d'un bâti d'exception bien visible à une distance importante et à l'échelle du quartier, en raison de l'aspect dégagé de la parcelle laissant apprécier les façades latérales de l'immeuble, ainsi qu'un espace vert de respiration se transformant en un immeuble à appartements avec parking souterrain et rampe d'accès implanté en limite mitoyenne de la parcelle et formant un bloc de buildings couvrant presque la totalité du front bâti, minéralisant en outre la zone de recul aux fins de parking ».

Selon elle, le remplacement d'une parcelle dégagée et arborée, visible du domaine public et constituant donc le « maillage vert » vanté par le schéma de développement communal, par un front de bâtisse continu est en outre un espace de respiration perdu pour tout le quartier.

Elle soutient que le projet autorisé apporte au cadre de vie et au caractère du quartier des modifications significatives, concrétisées par les nombreux écarts tant au schéma de développement communal, qu'au schéma d'orientation local et à l'étude sur les villas remarquables.

Elle ajoute que la réalisation du projet lui sera également hautement préjudiciable en sa qualité d'association de protection de l'environnement et du patrimoine local, dans la mesure où elle constituera un « fâcheux précédent » sur

lequel s'appuieront les demandes de permis d'urbanisme et les décisions futures. Elle fait valoir que la fonctionnaire déléguée l'a d'ailleurs exprimé dans son avis du 22 avril 2020.

Elle pointe en outre le fait que la partie adverse raisonne précisément de cette manière en invoquant à plusieurs reprises l'existence de précédents, pour justifier de ne pas appliquer les outils planologiques existants.

A l'audience, elle expose que le bureau d'assurances qui occupe la Villa Colson est celui des assurances Colson et qu'il s'agit des mêmes personnes que les administrateurs de la société COLSIMMO. Elle en déduit que la facilité de libérer ces bureaux pour pouvoir commencer les travaux, quel que soit le bail, semble évidente.

Plus fondamentalement, elle considère que la libération des lieux du rez-de-chaussée et de l'étage de la Villa Colson n'est pas nécessaire pour réaliser le projet, que la poursuite de l'activité d'assurances est prévue par le projet et que, surtout, la nature des travaux n'implique pas, mis à part le fait de murer deux fenêtres, de travaux dans cette partie de la villa.

Elle est d'avis qu'en tout état de cause, les travaux risquent d'être réalisés d'une manière significative avant qu'un arrêt d'annulation ne puisse intervenir.

Quant à ses arguments relatifs à l'urgence, elle ajoute que le classement que la « Villa Colson » en catégorie B++ pour le bâti et en catégorie NB+ pour la parcelle non bâtie est établi par l'étude sur les villas remarquables elle-même. Elle en déduit que par l'approbation de cette étude le 24 juin 2019, le conseil communal de Verviers a définitivement adopté la classification de la « Villa Colson » en bâti B++ et la parcelle en NB+.

Elle est d'avis qu'il n'est pas requis que ce classement des villas soit formellement inclus dans le guide communal d'urbanisme pour être digne de considération, dans la mesure où le conseil communal de Verviers a définitivement adopté l'étude par une décision et que cette étude fait donc désormais partie des documents de référence qui doivent guider l'action du collège communal dans l'examen des demandes de permis d'urbanisme qui lui sont soumises.

Elle affirme enfin que l'implantation d'un front bâti continu en lieu et place d'un bâtiment isolé sis sur une parcelle verdoyante de grandes dimensions dans un contexte assez densément urbanisé constitue en lui-même un inconvénient

grave, suffisant pour justifier l'urgence, indépendamment des prescriptions du GCU, du SOL et d'une étude sur les villas remarquables.

B. La partie adverse

La partie adverse conteste que les travaux de défrichage qui ont eu lieu sur la parcelle le 13 juillet 2020 « démontrent la volonté certaine de mettre en œuvre le permis ». Elle affirme qu'aucun des arbres éventuellement menacés par le projet n'a été abattu et qu'il s'agit seulement de travaux habituels de jardinage.

Elle constate également que l'immeuble est actuellement occupé par un bureau d'assurances et affirme qu'il ne pourra rester pendant les travaux. Elle en déduit qu'il devra d'abord être mis fin au contrat de bail avant de pouvoir démarrer les travaux.

Elle souligne que la partie requérante n'a pas pris contact avec la bénéficiaire de permis pour connaître ses intentions quant à sa mise en œuvre.

Elle affirme qu'il n'est pas démontré que la procédure en annulation ne pourra suffire à éviter les atteintes aux intérêts mis en avant par la partie requérante.

C. La partie intervenante

La partie intervenante affirme également que les travaux de défrichage réalisés en juillet 2020 ne constituent pas un début de mise en œuvre du permis attaqué mais uniquement un élagage nécessaire à proximité du mur mitoyen.

Elle fait également état du contrat de bail qui la lie au bureau d'assurances qui occupe les lieux et qui ne prendra fin qu'en août 2022.

IX.2. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait, au regard de l'intérêt qu'il fait valoir, des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Il résulte de l'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, précité que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est flagrant ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

Enfin, seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

En l'espèce, la partie requérante, laquelle a pour objet social notamment de défendre le patrimoine historique régional de l'entité d'Heusy, craint que la construction des deux immeubles projetés de part et d'autre de la villa Colson, ne porte irrémédiablement atteinte au « bâti d'exception situé sur une parcelle d'intérêt » reconnu par le classement de cette villa en catégorie B++ et NB+ dans l'étude urbanistique des villas remarquables approuvée par le collège communal et le conseil communal de Verviers.

Il ressort effectivement de la décision attaquée que l'autorité communale s'est écartée de plusieurs recommandations émises dans cette étude à propos des catégories dont relève la villa Colson.

Par ailleurs, il est suffisamment démontré que le projet aura pour effet de transformer une villa d'exception, actuellement isolée et entourée d'un grand jardin arboré, en un front bâti quasi continu de toute la parcelle, les façades latérales de la villa n'étant quasi plus visibles, avec une minéralisation de la zone de recul et le solde de jardin conservé n'étant plus perceptible depuis la voirie. Cette modification

importante de la villa Colson et de sa parcelle, laquelle s'écarte également de plusieurs dispositions du SOL applicable au point d'en dénaturer un des objectifs, comme il a été constaté lors de l'examen de la troisième branche du premier moyen, constitue un dommage grave dans le chef de la partie requérante, laquelle s'est donnée notamment pour mission de protéger ce type de patrimoine.

Quant au fait que la villa est actuellement occupée par une compagnie d'assurances dont le contrat de bail court jusqu'au mois d'août 2022, interrogée à ce sujet à l'audience, la partie intervenante n'a pas pu garantir que les travaux ne commenceront qu'à cette date. Or il n'est pas contestable qu'il peut être mis fin anticipativement à un contrat de bail lorsque le propriétaire souhaite faire des travaux importants à son immeuble.

Le permis attaqué est exécutoire et sa bénéficiaire n'a apporté aucun élément qui permettrait de considérer que les travaux ne seront pas déjà bien avancés voire terminés avant l'issue d'une procédure d'annulation.

L'urgence est établie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la SRL COLSIMMO est accueillie.

Article 2.

Les désistements des deuxième et troisième parties requérantes sont décrétés.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 mai 2020 par le collège communal de Verviers à la « SPRL IMMOCOLS » pour construire 2 blocs d'appartements pour un total de 11 logements avec un parking souterrain et abattage d'un épicéa sur un bien cadastré division 5, section A, n°24d12, sis avenue Victor Nicolaï, 50 à Verviers-Heusy .

Article 4.

Les dépens relatifs au recours de Marine Gaye et Cateline Jacobs sont liquidés à la somme de 200 euros chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 31 décembre 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,
Vanessa Wiame,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly