

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ**  
**A R R Ê T**

n° 252.879 du 3 février 2022

A. 233.936/XIII-9312

En cause :           **1. l'association sans but lucratif**  
                              **HEUSY GRANDEUR NATURE,**  
                              **2. PICHOT Michel,**  
                              ayant tous les deux élu domicile chez  
                              M<sup>e</sup> Sylviane LEPRINCE, avocat,  
                              rue du Lombard 67  
                              5000 Namur,

contre :

**la ville de Verviers,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Nicolas PETIT, avocat,  
rue du Palais 60  
4800 Verviers,

Partie intervenante :

**NYSEN-DEHAYE Alexandre,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Nathalie VAN DAMME, avocat,  
place des Nations Unies 7  
4020 Liège.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite par la voie électronique le 24 août 2021, l'association sans but lucratif (ASBL) Heusy Grandeur Nature (HGN) et Michel Pichot demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 avril 2021 par le collège communal de Verviers à Alexandre Nyssen-Dehaye pour construire un immeuble de 21 appartements avec un parking souterrain, des caves individuelles, un parking aérien et l'aménagement des abords sur un bien sis rue Jean Gôme à Verviers (Heusy).

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 22 juin 2021, l'ASBL Heusy Grandeur Nature et Michel Pichot demandent également l'annulation de ce même permis.

Par une requête introduite par la voie électronique le 17 août 2021, Alexandre Nyssen-Dehayé demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

La partie adverse a déposé un mémoire en réponse et le dossier administratif.

Dans le cadre de la procédure en suspension, elle a également déposé une note d'observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, 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 16 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 janvier 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Sylviane Leprince, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M<sup>e</sup> Nicolas Petit, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Nathalie Van Damme, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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 26 juin 2020, Alexandre Nyssen-Dehayé introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 21 appartements à Verviers-Heusy, rue Jean Gôme, sur deux parcelles cadastrées Verviers division 5, section A, n° 133v2, et n° 263h.

Le formulaire de demande précise qu'il s'agit du projet suivant :

« [...] la construction d'un immeuble de 21 appartements sur un terrain d'une superficie de 2.975,00 m<sup>2</sup> après division et rachat. La surface brute au rez-de-jardin de l'immeuble projeté y compris des terrasses est de 811 m<sup>2</sup>. L'immeuble est composé comme suit :

1. d'un rez-de-chaussée situé de plain-pied avec la rue Jean Gôme qui accueille les entrées (2), les garages (22 emplacements), les caves (21) et les locaux compteurs;
2. d'un rez-de-jardin situé au plus proche du niveau du terrain naturel qui accueille 6 appartements (2 et 3 chambres);
3. de deux étages qui accueillent chacun 6 appartements (2 et 3 chambres);
4. d'un penthouse en retrait des façades qui accueille 3 appartements (2 et 3 chambres).

Des emplacements extérieurs de parking notamment pour les visiteurs sont aménagés dans la cour (8 emplacements) au-devant de l'immeuble ainsi qu'en front de voirie sur site privé (5 emplacements) ».

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur et dans une zone de deuxième couronne dans le schéma de développement communal (anciennement schéma de structure communal).

2. Par courrier recommandé du 13 juillet 2020, la ville de Verviers notifie sa décision de considérer le dossier complet.

3. Le projet fait l'objet d'une annonce du 22 juillet au 1<sup>er</sup> septembre 2020.

4. Les avis des instances suivantes sont sollicités sur le projet :

- la direction des espaces verts du Service public de Wallonie (SPW) : avis conditionnel du 3 septembre 2020;
- la zone de police Vesdre : avis favorable sous conditions émis le 4 août 2020;
- la direction des routes de Verviers du SPW : avis du 20 août 2020;
- la cellule Giser du SPW : avis favorable du 5 août 2020;
- le département de la nature et des forêts (DNF) du SPW : avis favorable conditionnel du 25 août 2020;
- la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) : avis défavorable du 24 septembre 2020;
- la zone de secours Vesdre, Hoëgne & Plateau.

5. Le 26 octobre 2020, le demandeur de permis dépose des plans modifiés. La partie adverse en accuse réception le 29 octobre 2020.

6. Le 16 novembre 2020, la zone de secours émet un avis favorable conditionnel sur la demande modifiée.

7. Le 4 février 2021, le collège communal de Verviers donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. Le 9 février 2021, le collège communal de Verviers proroge de 30 jours le délai d’instruction du dossier.

9. Le 16 février 2021, le demandeur de permis dépose de nouveaux plans complémentaires.

10. Le 4 mars 2021, la fonctionnaire déléguée notifie son avis défavorable sur le projet.

11. Le 18 mars 2021, le collège communal de Verviers octroie le permis d’urbanisme sollicité. Il est notifié, notamment au demandeur et à la fonctionnaire déléguée, par courrier recommandé le 23 mars 2021.

12. Par courrier recommandé du 8 avril 2021, la fonctionnaire déléguée transmet au collège communal sa décision de suspension du permis d’urbanisme du 18 mars 2021.

13. Le 15 avril 2021, le collège communal de Verviers décide de retirer le permis d’urbanisme. Cette décision est notifiée, notamment au bénéficiaire du permis, par courrier recommandé du 20 avril 2021.

14. Le 22 avril 2021, le collège communal de Verviers octroie à nouveau le permis d’urbanisme sollicité. Il s’agit de l’acte attaqué, qui est notifié notamment à la fonctionnaire déléguée par courrier recommandé du 28 avril 2021.

15. Par courrier recommandé du 31 mai 2021, la fonctionnaire déléguée transmet au collège communal sa décision de suspension du permis d’urbanisme du 22 avril 2021. Cette décision est notamment notifiée au Gouvernement wallon, qui la réceptionne le 1<sup>er</sup> juin 2021.

15. Le 10 juin 2021, le collège communal de Verviers décide de ne pas retirer le permis d’urbanisme du 22 avril 2021. Il notifie cette décision à la fonctionnaire déléguée par courrier recommandé du 15 juin 2021.

16. Le 12 juillet 2021, le ministre décide de lever la suspension du permis et notifie cette décision, notamment à la ville de Verviers.

#### *IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par Alexandre Nyssen-Dehayé, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, est accueillie.

#### *V. Recevabilité*

##### *V.1. Recevabilité ratione temporis*

1. La partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité *ratione temporis* du recours, constatant qu'au moment de son introduction, l'acte attaqué faisait l'objet d'une décision de suspension de la part de la fonctionnaire déléguée. Elle conclut au caractère prématuré du recours.

2. Le Code du développement territorial (CoDT) ne prévoit, à la charge des autorités administratives, aucune obligation de publicité de la décision intervenue au terme de la procédure administrative au bénéfice des auteurs d'une réclamation dans le cadre d'une annonce de projet au sens de l'article D.VIII.6 du même Code. Il s'ensuit que le délai de recours en annulation ne commence à courir, en ce qui concerne les tiers, qu'à dater du lendemain de leur prise de connaissance de la décision administrative.

Ainsi, lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, le délai de recours au Conseil d'État ne commence à courir qu'à partir du moment où le voisin, tiers à la procédure de délivrance du permis, peut, en étant normalement diligent et prudent, acquérir du permis une connaissance effective.

En l'espèce, l'acte attaqué a été adopté le 22 avril 2021. Il a été notifié au demandeur de permis et à la fonctionnaire déléguée le 28 avril 2021. Aucun élément du dossier ne permet de conclure qu'avant ce jour, le permis a été affiché ou que les requérants ont pu en acquérir une connaissance suffisante et effective. Partant, le recours introduit le 22 juin 2021 respecte le délai réglementaire de soixante jours.

3. Par ailleurs, un permis d'urbanisme existe dans l'ordonnancement juridique dès le jour de son adoption.

Le Gouvernement wallon dispose, en application de l'article D.IV.62 du CoDT, d'une compétence de tutelle facultative d'annulation. Celle-ci ne constitue pas un préalable obligé à la saisine du Conseil d'État pour les riverains requérants.

En outre, si la décision prise par la fonctionnaire déléguée le 31 mai 2021 a suspendu le permis attaqué, de sorte qu'à la date d'introduction du recours en annulation, celui-ci existait dans l'ordonnancement juridique mais ne pouvait sortir ses effets, depuis la décision de levée de la suspension prise par le ministre le 12 juillet 2021, le permis attaqué est à nouveau exécutoire.

L'exception d'irrecevabilité n'est, *prima facie*, pas accueillie.

## V.2. Recevabilité *ratione personae*

1. La partie adverse conteste l'intérêt à agir de la première partie requérante. Elle soutient que les objectifs de « préservation du maillage écologique et du patrimoine historique régional » et de « la défense des règles ayant pour but ou pour effet de protéger l'environnement, l'urbanisme et le bon aménagement du territoire » que se donne l'association requérante dans son objet social ne sont en rien distinct de l'intérêt général.

Par ailleurs, elle estime que cette association ne démontre pas l'existence d'activités concrètes et durables dans son chef, qui seraient distinctes de la seule introduction de procédure en justice.

Selon elle, des particuliers ne peuvent user de la formule d'une ASBL pour faire valoir – de façon artificielle – un intérêt ou une qualité qui ne pourrait leur permettre d'agir à titre personnel.

Elle expose que le siège de l'ASBL requérante est établi au domicile de D. S., lequel est un conseiller communal de l'opposition qui a interpellé le conseil communal à plusieurs reprises précisément sur l'étude relative aux villas remarquables et a reçu une réponse utile à ce sujet. Elle estime dès lors qu'il ne peut être question d'user d'une procédure, sous couvert d'une ASBL, pour introduire un recours ayant précisément le même objet. Elle est d'avis que les débats d'ordre strictement politique doivent être réservés aux assemblées compétentes.

2. 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 n'est 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 parcelle recensée comme patrimoine particulièrement intéressant (NB++) par la ville de Verviers elle-même dans l'étude relative aux villas remarquables, 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.

## VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1<sup>er</sup>, 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.

## VII. L'urgence

### VII.1. Thèses des parties

#### A. La demande de suspension

1. Les parties requérantes font d'abord valoir que le projet litigieux risque d'être réalisé avant l'issue de la procédure en annulation : d'une part, l'abattage d'arbres remarquables pourrait être réalisé très rapidement et, d'autre part, la construction de l'immeuble de 21 appartements avec parking souterrain sur une parcelle non bâtie peut être réalisée en quelques mois.

2. En ce qui concerne la gravité des inconvénients craints, elles allèguent les dommages suivants : une atteinte au patrimoine naturel et paysager constitué par la parcelle non bâtie et le non-respect du cadre bâti (2.1); l'abattage d'arbres remarquables (2.2); la perturbation du régime des eaux du bassin versant (2.3); une atteinte au cadre de vie du second requérant (2.4).

2.1. En ce qui concerne l'atteinte au patrimoine naturel et paysager, elles soutiennent que le projet va bouleverser la nature, les fonctions écologiques, l'aspect et la perception visuelle de la parcelle litigieuse, pourtant recensée comme patrimoine d'exception, particulièrement intéressant (NB++), dans l'étude relative aux villas remarquables approuvée par le conseil communal.

Elles exposent que, dans sa phase 2, cette étude établit des recommandations destinées à guider la ville pour les demandes de permis d'urbanisme et que la phase 3 reprend de manière plus dynamique les mesures préconisées. Ainsi, selon elles, huit mesures concernent les parcelles litigieuses, en catégorie B0-NB++ : l'emprise au sol est de 10 % en tissu isolé et une densité inférieure à celle de l'îlot; le maintien du patrimoine végétal est prévu et il ne peut y avoir de bâtiment neuf à l'aplomb d'un arbre remarquable ou reconnu.

Elles sont d'avis que le projet fait en outre disparaître le « maillage vert » de l'objectif 4.3 du schéma de développement communal (SDC), en modifiant fondamentalement les caractéristiques de la parcelle. De même, elles allèguent que le projet entraîne une perte importante de végétation au profit d'une minéralisation de la parcelle et d'une construction en zone de cours et jardins interdite pour les parcelles classées NB++.

Elles y voient une atteinte inadmissible au patrimoine verviétois qui porte préjudice à la première d'entre elles, en sa qualité d'association de protection de ce patrimoine, et à la seconde, en raison de l'altération significative de son cadre de vie dès lors qu'il perd un espace vert de respiration, remplacé par un immeuble à appartements formant un très large bloc et minéralisant la zone de recul aux fins de parking. Elles estiment qu'il en est d'autant plus ainsi que les modifications significatives apportées au quartier par le projet sont concrétisées par de nombreux écarts tant au schéma de développement communal, qu'au schéma d'orientation local et à l'étude sur la préservation des villas remarquables.

Elles rappellent les motifs de la décision de suspension de la fonctionnaire déléguée du 31 mai 2021 et en déduisent que le projet ne s'intègre pas dans le cadre dans lequel il s'insère, ce qui constitue une atteinte grave et irréversible aux intérêts de la première d'entre elles. Elles ajoutent que le projet entraîne une sur-densification de la parcelle qui dénature les objectifs du SDC.

Elles précisent que le projet comprend un immeuble de 39 mètres de façade, sur cinq niveaux et avec une toiture plate. Elles soutiennent que cela rompt avec la typologie des immeubles de la rue, à savoir des habitations unifamiliales traditionnelles d'une hauteur limitée, et porte donc atteinte au patrimoine bâti. Elles rappellent que la motivation selon laquelle le bâtiment établit une transition entre les habitations unifamiliales et les immeubles de l'avenue du Chêne a été estimée inadéquate par la fonctionnaire déléguée.

En synthèse, elles concluent que la construction d'un immeuble de 21 appartements à toiture plate, de volumétrie massive et avec des matériaux contrastés, qui ne s'apparente pas à la typologie traditionnelle, sur trois niveaux avec haie périphérique, dans un quartier caractérisé par des maisons unifamiliales avec une volumétrie hiérarchisée, à dominante verticale, avec des toitures à versants, de gabarit rez+un étage engagé dans la toiture et plus rarement rez + un étage franc est constitutif d'inconvénients graves.

2.2. En ce qui concerne l'abattage d'arbres remarquables, elles font valoir que le bien est sis dans une zone d'arbres et de haies remarquables inscrits à

l'inventaire général des arbres et des haies remarquables de Wallonie (site 76/2, site 76/4, site 77/2 et site 77/3), établi par l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 août 1989. Elles exposent que l'acte attaqué prévoit l'abattage d'arbres remarquables au sens du CoDT et que certains sont simplement motivés par la gêne à l'accessibilité du projet.

Elles ajoutent que le creusement du parking souterrain et des caves sera préjudiciable aux racines des arbres restants. Selon elles, les gros arbres sur la gauche de la parcelle, qui sont conservés, ont leur couronne au-dessus du chemin prévu pour les services d'incendie et devront donc être largement élagués de leurs branches basses pour permettre le passage.

Elles exposent, par ailleurs, que le rapport de la réunion du 28 mai 2019 mentionne que le chêne rouge d'Amérique, arbre n°5 sur le plan, a une couronne très haute, dissymétrique et convexe, ce qui permet l'implantation du projet. Cependant, selon la seconde partie requérante, une partie de la couronne est visible depuis l'arrière de sa maison, ce qui ne correspond pas à ce qui figure au plan d'implantation. Elles estiment donc que, pour réaliser le projet, il faudra sévèrement élaguer cet arbre et le déséquilibrer. Elles produisent une photographie en ce sens.

Elles font valoir que le risque d'atteinte à la survie d'un arbre remarquable peut s'avérer grave. Elles relèvent que l'étude sur la préservation des villas remarquables interdit l'abattage du patrimoine végétal sur les parcelles et la construction d'un bâtiment neuf à l'aplomb de la couronne d'un arbre remarquable. Elles estiment qu'on ne peut pas donner la même valeur à un arbre qui doit être abattu en raison de son état sanitaire qu'à un arbre qui est abattu pour des raisons de commodité. Elles relèvent que l'acte attaqué ne contient pas d'indication sur le nombre d'arbres concernés par les accès au projet et leurs caractéristiques et que l'avis du DNF du 13 juillet 2020 n'est pas joint à l'acte attaqué.

2.3. En ce qui concerne la perturbation du régime des eaux du bassin versant, elles soutiennent que les inondations des 14 et 15 juillet 2021 démontrent l'importance de préserver les bassins versants d'une urbanisation débridée et estiment particulièrement important de respecter les densités du SDC dont l'établissement a fait l'objet d'une étude d'incidences.

Elles indiquent que l'entité d'Heusy est située sur le bassin versant et fait l'objet d'une pression immobilière hors normes.

Ainsi, elles constatent que le projet autorise 21 logements alors que l'acte attaqué indique qu'à l'échelle du bien, il est préconisé entre 4 à 9 logements.

Cela représente, selon elles, une urbanisation de 800 m<sup>2</sup>, là où, en prenant la moyenne de l'îlot, qui est la référence du SDC pour la deuxième couronne et le noyau villageois, environ 300 m<sup>2</sup> sont admissibles et que, selon l'étude sur les villas remarquables, seulement 208 m<sup>2</sup> sont admissibles. Elles concluent qu'il s'agit d'une minéralisation inconsidérée de parcelles qui jouent un rôle régulateur dans la gestion des eaux du bassin versant.

Elles relèvent que les eaux pluviales seront dirigées dans l'égout alors que, jusqu'à présent, elles alimentent le ruisseau des Roites et les étangs de Séroule. Elles exposent que le terrain est en amont immédiat, séparé par la largeur de la rue, de la zone de protection des sources du ruisseau des Roites qui alimente les étangs de Séroule, que cette zone de protection n'est pas bâissable, et que l'eau du ruisseau émerge sur la parcelle située en face de l'accès de la villa Jacques, sous la rue Jean Gôme. Elles produisent une photographie en ce sens. Elles font encore valoir un courrier de la direction des espaces verts du 29 juin 2017, relatif à un projet antérieur, qui faisait état d'inquiétudes au vu de la pression urbanistique et de l'effet additionnable des projets immobiliers dans cette zone extrêmement sensible en amont du parc de Séroule et qui demandait une étude complémentaire sur ce point. Elles relèvent que la même direction préconisait, dans son avis, la récupération des eaux pluviales vers le ruisseau et une infiltration des eaux à la parcelle.

Elles pointent encore la présence d'un ancien puisard qui serait signalé dans le permis mais non détecté par les promoteurs. Or, selon elles, rien n'est prévu en cas de résurgence de l'eau, ce qui implique de renvoyer ces eaux à l'égout au détriment de la zone humide en aval.

Elles affirment que tout cela nuit aux objectifs de préservation des espaces naturels ou semi-naturels, au développement de la qualité de vie, à la protection de l'environnement, à l'urbanisme et au bon aménagement du territoire que défend la première d'entre elles, et à la préservation du cadre de vie de la seconde.

Elles estiment qu'il en est de même de la redirection des eaux pluviales du projet vers le réseau d'égouttage, contre l'avis du Service public de Wallonie, alors que ce réseau est déficient et saturé. Elles font valoir que, lors du violent orage de la nuit du 28 au 29 juin 2021, certaines caves ont été inondées par la remontée des eaux d'égouts, lesquels ne pouvaient pas absorber le débit des eaux pluviales.

Sur ce point, elles affirment que la motivation formelle de l'acte attaqué est erronée en ce qu'il est indiqué que les problèmes se situent seulement rue du Chêne, alors que pour « se repiquer sur l'égout de la chaussée de Theux plus en

aval », l'égout de la rue Jean Gôme passe par la rue Deru Dehayes dont les caves sont périodiquement inondées, ce que la partie adverse sait depuis des années, l'étude de diagnostic du réseau d'égouttage de l'AIDE du 14 juillet 2017 faisant apparaître une situation problématique qui nécessite des travaux de manière urgente et prioritaire.

2.4. En ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie de la seconde partie requérante, il est exposé que sa propriété, qui est également son domicile, est située à 30 mètres du projet et qu'aucune construction n'est prévue entre, seule l'allée de desserte de la villa Jacques, elle-même en retrait, les séparant.

Il est précisé que sa parcelle provient de la division de la parcelle « Villa Jacques », et que son achat était conditionné à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale type villa ou bungalow sur la parcelle, à l'exclusion d'un immeuble à appartements.

Les parties requérantes estiment que la construction autorisée, reculée de 10 mètres par rapport au projet initial, se présentera à la hauteur de la maison et de la terrasse de la seconde partie requérante. Elles font valoir qu'elle est située en zone de cours et jardin et que, dès lors, bien que localisée en zone d'habitat, cette partie n'avait pas de vocation à être bâtie. Il en va d'autant plus ainsi, selon elles, que le respect de la zone de cours et jardins est requis pour les parcelles NB++ recensées par l'étude sur la préservation des villas remarquables. Elles affirment que le projet urbanise 800 m<sup>2</sup> de zone humide boisée de grande valeur écologique, implique l'abattage de nombreux arbres et empiète, par sa densité démesurée, sur les éléments à préserver.

Elles indiquent encore que la façade sud-ouest du projet, orientée vers la propriété de la seconde partie requérante, comporte de nombreuses baies vitrées, particulièrement larges et hautes, prévues sur trois niveaux, qui desservent des pièces principales de vie des appartements, ainsi que des balcons. Elles soutiennent que ces ouvertures et balcons donnent une vue plongeante sur les fenêtres de la maison de la seconde partie requérante, sur sa terrasse et son jardin, la privant ainsi, avec sa famille, de toute intimité.

Elles ajoutent que les plantations d'arbustes basse tige prévues ne suffisent pas à assurer un écran visuel adéquat pour les étages, pas plus que les plantations existantes sur la propriété de la seconde partie requérante.

Elles estiment encore que le pignon vitré engendrera une pollution lumineuse.

Enfin, elles soutiennent que, d'un point de vue urbanistique et architectural, le projet rompt avec la typologie des immeubles de la rue, lesquels sont constitués d'habitations unifamiliales de typologie traditionnelle d'une hauteur limitée et à toitures pentues. Elles rappellent que la fonctionnaire déléguée a estimé, dans sa décision de suspension du 8 avril 2021, que « le projet présente une volumétrie massive et des matériaux contrastés ne s'apparentant pas à la typologie traditionnelle » et que la densité est excessive.

## *B. La note d'observations*

1. La partie adverse observe que les conditions du permis interdisent l'élagage de la couronne ou la modification de la silhouette, notamment, du chêne rouge d'Amérique. Elle en déduit que les parties requérantes n'établissent pas de risque imminent d'abattage ou d'élagage des arbres.

2. En ce qui concerne le régime des eaux du bassin versant, elle répond que les parties requérantes ne prouvent pas leurs affirmations quant aux régulières inondations alors qu'il leur appartient d'établir le péril grave et imminent allégué.

3. En ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie de la seconde partie requérante, elle fait valoir que rien ne laisse à penser que le bénéficiaire du permis entend mettre en œuvre le permis à bref délai. Elle ajoute que la demande de suspension a été déposée plus de 43 jours après la décision de levée de suspension alors que l'existence des périls invoqués s'est imposée dès la levée de la suspension par le ministre. Elle estime qu'en outre, il n'est pas démontré que la procédure en annulation ne pourra pas suffire à éviter les atteintes aux intérêts mis en avant par les parties requérantes. Elle soutient que celles-ci n'ont pas interpellé officiellement le bénéficiaire du permis quant au planning prévu.

4. Elle relève encore que les parties requérantes ont la possibilité d'introduire une nouvelle demande de suspension, éventuellement en extrême urgence.

## *C. La requête en intervention*

1. En ce qui concerne le patrimoine naturel et paysager, la partie intervenante répond que le seul fait d'urbaniser une parcelle NB++ n'est pas prohibé par l'étude, mais qu'elle invite à penser l'urbanisation dans le respect des valeurs de la parcelle. Selon elle, tel serait le cas en l'espèce, dès lors que le projet garantit le maintien de son écrin verdoyant et préserve ses éléments paysagers et sa valeur écologique.

Elle précise que seuls 28 % de la parcelle seront bâtis, laissant le reste de l'écrin végétal de la parcelle subsister. Elle fait valoir que la banque propriétaire a marqué son accord pour la vente d'une emprise supplémentaire de 112 m<sup>2</sup> à l'arrière, ce qui augmente le pourcentage de surface non bâtie à 74 %, ainsi que le dégagement et la respiration pour l'immeuble projeté.

Elle ajoute que la végétation présente sur la parcelle est conservée au maximum, dont les 6 arbres remarquables répertoriés sur la parcelle. Selon elle, les seuls abattages prévus sont justifiés soit en raison d'un danger ou de l'état sanitaire des arbres soit, à la demande du DNF, pour permettre à d'autres de se développer. Elle expose à cet égard que, parmi les arbres à abattre, l'arbre n° 15 (érable) se situe sur le chemin d'accès au projet envisagé, mais qu'il est abattu avant tout parce qu'il a été constaté, lors de la visite sur place de l'agent de la DNF, qu'il était « très incliné vers la rue (danger) », l'acte attaqué impose d'ailleurs que « l'abattage de l'érable penchant vers la voirie sera réalisé dès que possible et au maximum dans un délai d'un mois après la délivrance du permis ».

Elle affirme qu'il en est de même pour l'arbre n° 14 (frêne) qui se situe sur le chemin d'accès au projet, qui est malade (maladie de la chalarose) et doit impérativement être abattu. Elle expose que l'entrée du projet est implantée en considération de ces abattages nécessaires.

Elle ajoute que l'arbre n° 8 (saule) a été couché lors de la tempête du 11 mars 2021 et que les arbres n°s 12 et 16, devant être abattus au droit du projet envisagé, ne sont pas considérés comme remarquables et ne présentent aucune particularité. Enfin, elle précise que les épicéas, dont notamment l'arbre n° 12 (haie d'espèces différentes dont les épicéas et des jeunes feuillus divers), ont entretemps été abattus par la propriétaire parce qu'ils étaient totalement scolytés.

Elle rappelle que, pour compenser les arbres abattus en raison de leur état sanitaire, le permis impose à titre de compensation « d'établir une végétation structurante via la mise en œuvre des plantations suivantes – conformément au plan d'implantation daté du 16/02/2021 ».

Elle conclut que le projet ne fait pas disparaître le maillage vert de la parcelle, en modifiant fondamentalement ses caractéristiques, comme le confirme l'acte attaqué.

2. En ce qui concerne le non-respect du cadre bâti, elle répond que s'il est exact que la rue Jean Gôme se compose principalement d'habitations unifamiliales, il est indéniable que le contexte bâti du projet qui se situe dans le deuxième tronçon de cette rue, à savoir entre la rue Jamoye et le n° 10 de la rue Jean Gôme, se caractérise par « la présence de l'immeuble de la banque et des grandes parcelles peu bâties du côté des numéros pairs de la rue ». Elle reproduit des photographies de l'immeuble BNP, d'un immeuble à appartement « T-Palm » situé rue du Chêne et d'un immeuble à appartements et commercial « Baudinet » ou « Père Dodo » situé rue Jean Gôme.

Elle en déduit que le projet constitue une transition entre deux typologies d'immeubles.

Elle relève encore que les tons et matériaux utilisés s'intègrent avec le bâti avoisinant, composé principalement de teintes dominantes blanches et de châssis de ton foncé. Ainsi, elle expose que le parement principal du projet est constitué de briques de ton blanc crème avec des châssis de ton foncé et d'un parement en bardage en bois de ton gris noir, lequel apporte un contraste tout en s'intégrant dans le contexte environnant par sa tonalité neutre et sobre.

Elle conclut que le projet s'intègre de manière parfaitement appropriée et harmonieuse, tant par son gabarit que par ses qualités architecturales.

3. En ce qui concerne l'abattage d'arbres remarquables, elle fait valoir que, sur les 20 arbres recensés sur la parcelle, six sont considérés comme remarquables et sont maintenus. Neuf des quatorze autres arbres sont abattus, soit pour des raisons sanitaires ou de danger, soit pour permettre, de l'avis du DNF, à d'autres de mieux se développer. Parmi ceux-ci, elle note qu'un arbre est tombé à la suite d'une tempête le 11 mars 2021.

Elle précise qu'aucun arbre n'est abattu en raison de l'implantation du projet. Elle expose ce qui suit :

- « - l'arbre n° 7 est abattu car "très incliné, fourche + bon nombre de bois morts";
- l'arbre n° 8 est abattu car il ne présente "pas d'intérêt particulier". Comme indiqué ci-dessus, cet arbre est déjà tombé lors de la tempête du 11 mars 2021;
- les arbres n° 10 et n° 11 sont abattus pour le motif suivant "voir si son abattage ne dégagerait pas les arbres de plus grandes tailles". En effet, l'arbre n° 6 à proximité est un arbre remarquable;
- l'arbre n° 12, qui constitue une haie d'espèces différentes, est abattu car ces espèces présentent "des tailles réduites pour des feuillus";
- l'arbre n° 14 est abattu car il est "incliné + maladie de la chalarose". Il s'agit d'un des deux arbres situés à l'avant de la parcelle sur la voie d'accès au projet, mais c'est bien son état sanitaire qui impose son abattage et non le fait de l'implantation du projet;
- l'arbre n° 15 est abattu car "très incliné vers la rue (danger)". Il s'agit d'un des deux arbres situés à l'avant de la parcelle sur la voie d'accès au projet, mais c'est également son état sanitaire qui impose son abattage et non le fait de l'implantation du projet;
- l'arbre n° 16 est abattu car il ne présente "rien de particulier, tailles moyennes";
- l'arbre n° 19 est abattu également. Il ne présente aucune particularité mais son abattage permettra de mettre en valeur l'arbre n° 17 qui est un arbre

remarquable. Il est toutefois prévu la plantation de 4 charmes de diamètre de 14-16 cm en compensation ».

En ce qui concerne la couronne des arbres, elle fait valoir que le DNF accepte l'implantation proposée par rapport à la position des arbres et leurs couronnes, à la suite d'une visite sur le terrain. Elle expose que le recul de l'immeuble vers le fond de la parcelle s'opère dans une partie vierge de tout arbre.

À propos de la couronne dissymétrique du chêne rouge d'Amérique, elle expose que le rapport du DNF du 28 mai 2019 précise qu'elle permet l'implantation du projet en R+2. Elle précise que le projet ne nécessite pas d'élaguer cet arbre puisque le coin de l'immeuble projeté n'est pas implanté sous sa couronne, seules deux branches mortes côté immeuble seront taillées comme mentionné au rapport précité.

Elle relève, par ailleurs, que l'accès pompier à l'arrière du projet n'implique pas de devoir élaguer l'arbre remarquable n° 18, un Ptérocaryer du Caucase, dès lors que la première branche inclinée principale de l'arbre est située à plus de 5 mètres du sol, ce qui laisse un espace suffisant, tant en hauteur qu'en largeur et que seuls quelques rejets dans le bas du tronc devront être supprimés.

À propos de l'atteinte aux systèmes racinaires des arbres, elle fait valoir que 74 % de la parcelle restent libres, ce qui suffit, selon elle, pour éviter l'atteinte alléguée. Elle expose que la surface du système racinaire de l'arbre se limite généralement à l'aplomb de sa couronne, ce pour quoi une des conditions du permis d'urbanisme impose la mise en place de barrières fixes de type HERAS à l'aplomb des limites extérieures des couronnes pendant la durée du chantier pour garantir qu'aucune atteinte ne sera portée au système racinaire des arbres.

4. En ce qui concerne la perturbation du régime des eaux du bassin versant, sur la question de l'urbanisation trop importante, elle soutient que le projet n'implique pas une urbanisation déraisonnable dès lors que l'emprise au sol n'est que de 26 % de la parcelle. Elle est d'avis que, si la densité du projet autorisé s'écarte du SDC, la partie adverse motive cet écart de manière précise et pertinente.

Elle précise que les inondations des 14 et 15 juillet 2021 ne sont pas de nature à infléchir cette analyse : le projet gère les eaux de pluie et organise une temporisation qui est aujourd'hui inexistante du fait de la nature très peu perméable du sol.

Sur la question de l'atteinte aux caractéristiques de la zone humide de la parcelle, au bassin versant et aux étangs de la Séroule, elle répond qu'elle a fait réaliser une étude complète de gestion intégrée des eaux par un bureau d'expertise, qui a été annexée à la demande de permis. Elle explique que ce rapport démontre que le terrain concerné est imperméable et ne permet pas l'infiltration des eaux, ce qui justifie le rejet à l'égout.

Elle rappelle que l'acte attaqué prévoit la temporisation des eaux pluviales avant le rejet à l'égout par une citerne avec limitation du débit de fuite, ainsi que par des toitures plates végétalisées, ce qui améliorera la situation existante. Elle précise sur ce point qu'actuellement, la composition du terrain limite fortement l'infiltration des eaux et que toutes les eaux s'écoulent directement à l'égout (présence de 6 caniveaux sur la longueur à rue de la parcelle concernée par le projet).

Sur la question du puisard, elle indique qu'il sera maintenu et dévié, comme le prévoit une condition du permis. Elle dépose un reportage photographique dont elle déduit que le puisard n'alimente pas le ruisseau de Roites.

Elle fait ensuite valoir que le terrain ne comporte pas de zone humide et qu'on peut y constater tout au plus une légère eau stagnante en raison de son imperméabilité. De même, elle est d'avis que la végétation présente sur le terrain ne laisse pressentir aucun terrain fangeux ou marécageux caractérisé par une étendue de terrain boueux ayant un couvert arbustif. Enfin, elle souligne que le projet ne s'implante pas dans la zone de protection *non aedificandi* de 20 mètres recommandée par le service technique de la ville de Verviers.

À propos de la conduite qui passe sous la rue Jean Gôme, elle répond qu'il s'agit d'un tuyau de drainage du mur de soutènement, que plusieurs conduites similaires ne traversent pas la rue et qu'elles ne sont donc pas l'émergence du ruisseau des Roites.

À propos du caractère déficient du réseau d'égouttage et de l'accroissement des risques pour les immeubles existants du quartier, elle rappelle tout d'abord la motivation de l'acte attaqué selon laquelle la charge supplémentaire en eaux usées est négligeable en regard des centaines d'habitants de la zone. Elle en déduit que la problématique de la saturation du réseau d'égouttage au niveau de l'avenue du Chêne a bien été prise en considération par la partie adverse, qui a démontré que le projet autorisé n'aurait pas d'impact négatif sur cette situation. Elle fait valoir que cette problématique a fait l'objet d'une étude de l'AIDE à la demande de la ville de Verviers, laquelle prévoit une intervention en 2022 destinée à

désengorger l'égout de la rue Deru Dehayé dans laquelle passent les eaux de la rue Jean Gôme avant de repiquer rue de Theux.

5. En ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie de la seconde partie requérante, elle fait valoir que celle-ci n'est pas voisine immédiate du projet, car elle en est séparée par la parcelle cadastrée n° 133w2. Au plus près, le projet est, selon elle, distant de 31,5 mètres de l'habitation de la seconde partie requérante.

À propos du préjudice de vue, elle affirme qu'il est inexistant, en raison de la distance, de la parcelle boisée et de la haie existante de plus de 5 mètres entre la seconde partie requérante et la villa Jacques.

À propos de la perte d'intimité, elle soutient que, sur les 21 appartements prévus, un seul est susceptible d'avoir une vue sur la propriété de la seconde partie requérante. Toutefois, selon elle, la hauteur du faîte du volume annexe de la villa de celle-ci empêche toute vue depuis cet appartement vers sa propriété. Elle ajoute que le maintien du magnolia garantit encore cette absence de vue.

Elle affirme ensuite que les photos reproduites aux pages 37 et 38 de la demande de suspension donnent une vue tronquée voire mensongère de la situation dès lors qu'elles ne sont prises ni à hauteur d'homme ni à hauteur du jardin ou de la terrasse de la seconde partie requérante, mais en surplomb. Elle ajoute que ces photos montrent une infime partie du toit du bâtiment BNP et en déduit qu'il est certain que la seconde partie requérante n'aura aucune vue sur le projet envisagé, qui est un mètre plus bas que le toit précité. Elle estime qu'en outre, l'analyse à propos des « arbres devant disparaître pour laisser place à la construction » est erronée car ces arbres sont maintenus.

Elle fait encore valoir qu'il faut tenir compte des futures plantations imposées comme condition de l'acte attaqué, composées de massifs d'essences régionales à basses et moyennes tiges ainsi que d'arbres à hautes tiges, dont la plantation a été demandée par le DNF dans son rapport du 28 mai 2019, et qui renforceront l'écran végétal entre le projet et l'habitation précitée. Enfin, elle relève l'imposition d'un merlon végétal entre les parcelles.

Elle conclut que la seconde partie requérante ne subira aucun préjudice de vue et aucune perte d'intimité.

## *VII.2. Examen*

1. L'article 8, alinéa 1<sup>er</sup>, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur les requérants.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

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

2. Un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès lors, il existe, dès cette délivrance, une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, les parties requérantes peuvent introduire une procédure en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de leur action, à partir du moment où elles constatent la volonté de mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux ou, à tout le moins, qu'elles ne reçoivent pas les garanties du bénéficiaire du permis d'urbanisme quant au fait qu'il ne mettra pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur la demande en annulation.

3. En l'espèce, en ce qui concerne l'immédiateté, dans la mesure où le permis d'urbanisme litigieux est, depuis la levée de la suspension, susceptible d'exécution et au vu de la nature des travaux et des délais de traitements actuels de la procédure en annulation, il est possible que le permis soit mis en œuvre et que les inconvénients craints interviennent avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu.

Il en va d'autant plus ainsi que la partie intervenante n'indique pas, dans sa requête en intervention, qu'elle n'a pas l'intention de mettre en œuvre son permis pendant la durée de la procédure en annulation.

4. En ce qui concerne la gravité des inconvénients, les parties requérantes font valoir les dommages suivants : l'atteinte au patrimoine naturel et paysager constitué par la parcelle non bâtie et le non-respect du cadre bâti; l'abattage d'arbres remarquables; la perturbation du régime des eaux du bassin versant; l'atteinte au cadre de vie du second requérant.

5. Il n'est pas contesté que le projet, lequel prévoit la construction d'un immeuble à appartements de type rez+4, prendra place sur une parcelle dont la seconde partie requérante n'est séparée que par le chemin d'accès à la villa « Jacques », laquelle est implantée en arrière-zone. Les différentes parties évaluent à environ 30 mètres la distance qui sépare la propriété de la seconde partie requérante du projet.

Il ressort du reportage photographique déposé que l'habitation de la seconde partie requérante est de type plain-pied et que sa terrasse et son jardin sont situés à l'arrière. À cet égard, le plan d'implantation du projet permet de constater que l'immeuble à appartements sera situé à hauteur des terrasse et jardin précités. Par ailleurs, les vues 3D jointes à la demande de permis montrent que des fenêtres et balcons sont prévus sur la façade sud-ouest du projet, laquelle est orientée vers la propriété de la seconde partie requérante. Compte tenu de la hauteur du projet (15,60 mètres) et de son gabarit (rez+4), il n'est pas contestable qu'il crée de nombreuses vues plongeantes vers celle-ci, la végétation existante (haie d'une hauteur de cinq mètres seulement) et projetée n'étant pas de nature à les obstruer en toutes saisons. Partant, malgré la distance, de telles vues plongeantes sont de nature à porter gravement atteinte à l'intimité dont jouit actuellement la seconde partie requérante à l'arrière de sa propriété.

6. Par ailleurs, il n'est pas non plus 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 le terrain litigieux en catégorie NB++.

Cette étude précise ce qui suit :

« La catégorie NB++ concerne les parcelles possédant les valeurs qualitatives les plus élevées. Il s'agit donc de parcelles possédant un patrimoine végétal et/ou un grand intérêt écologique qu'il s'agit de préserver et de valoriser.

L'objectif général pour ces propriétés est de garantir leur écrin verdoyant.

Les principales mesures de protection retenue pour la catégorie NB++ sont : une emprise au sol du bâti restreinte, des conditions sévères quant à la division d'une parcelle et l'implantation de nouveaux bâtiments.

Un grand respect de la zone de cour et jardin est requis au travers de la préservation des éléments paysagers et de valeur écologique, des mesures strictes d'implantation du bâti par rapport à ces éléments ou encore l'interdiction de division de la zone en jardins privés » (page 26).

En approuvant cette étude, la ville de Verviers s'est donnée une ligne de conduite.

En l'espèce, la première partie requérante, laquelle a pour objet social notamment de défendre le patrimoine historique régional de l'entité d'Heusy, craint que la construction du bâtiment en projet sur une parcelle d'intérêt « possédant les valeurs qualitatives les plus élevées » reconnu par le classement du terrain en catégorie NB++ dans cette étude urbanistique des villas remarquables ne porte gravement atteinte à ce patrimoine.

Il ressort effectivement de la décision attaquée que l'autorité communale s'est écartée de plusieurs recommandations émises dans cette étude à propos de cette catégorie de parcelle.

Par ailleurs, il n'est pas contesté que le projet a pour objet de construire, sur un terrain non bâti et largement arboré, notamment d'arbres remarquables recensés au sens du CoDT, un immeuble de 21 appartements et de larges dimensions, à savoir 39,56 mètres de largeur face à la voirie, 21,37 mètres de profondeur et 15,60 mètres de haut. L'immeuble, implanté à une distance de 20 à 26 mètres de la rue, est desservi par une voirie d'accès en pavés drainants avec un parking de 12 places et est contourné, par la gauche, par un accès en dalles engazonnées pour les véhicules de secours. Au vu de l'importance du bâtiment, l'arrière de la parcelle non bâtie, conservée en jardin, n'est plus perceptible depuis la voirie.

Cette modification conséquente de la parcelle, laquelle s'écarte également de plusieurs dispositions du SDC applicable à tout le moins en ce qui concerne la densité du projet – de 21 logements alors que, pour la parcelle concernée, il est préconisé entre 4 et 9 logements -, constitue un dommage grave dans le chef de la première partie requérante, laquelle s'est donnée notamment pour mission de protéger ce type de patrimoine.

7. L'urgence est établie.

*VIII. Premier moyen, première branche*

## *VIII.1. Thèses des parties*

### *A. La demande de suspension*

Le premier moyen est pris « de l'excès de pouvoir, de la violation des articles D.I.1., D.IV.53 D.IV.5. et D.IV.13, du 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 ».

Il se divise en quatre branches.

2. Dans la première branche, les parties requérantes soutiennent que le projet autorisé porte atteinte aux éléments essentiels du schéma directeur communal (SDC), en raison de la nature, du nombre et de l'ampleur des écarts qu'il comporte, et contribue à dénaturer le quartier dans lequel le projet s'implante. Elles ajoutent que l'acte attaqué ne comporte pas de justification adéquate.

Ainsi, elles identifient cinq objectifs du schéma de développement communal de Verviers, à savoir :

- structurer le territoire;
- développer l'attractivité résidentielle;
- contribuer à la création d'emplois et de richesse;
- valoriser les patrimoines et le cadre de vie;
- assurer une mobilité durable.

Elles relèvent que, dans la manière d'atteindre ces objectifs, il y a place pour une certaine marge d'appréciation, notamment en ce que la préservation et la valorisation du patrimoine sont dynamiques et qu'un bâtiment peut s'inscrire dans un projet comportant des transformations et des extensions avec l'augmentation « raisonnée » de la densité bâtie, sans lesquels une véritable valorisation ne serait pas possible. Toutefois, selon elles, l'expression de cette marge d'appréciation ne peut porter atteinte aux objectifs fondamentaux.

3. Elles exposent que le bien est situé, au SDC, en quartier de seconde couronne, en ancien noyau villageois. Elles constatent que, dans un tel noyau, le SDC prévoit ce qui suit :

#### « LA DENSITÉ BÂTIE

Nonobstant la (re)construction des dents creuses, les anciens noyaux villageois n'ont pas vocation à être densifiés. Les intérieurs d'îlots peuvent faire l'objet d'un curetage de mise en valeur lorsque leur densification excessive nuit à la qualité résidentielle.

En cas de démolition et/ou de reconstruction, la densité à observer sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet au regard de la bonne intégration urbanistique et notamment de :

- l'implantation sur l'alignement en îlot fermé;
- la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue;
- la profondeur en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés;
- en tenant compte du patrimoine des alentours ».

Elles en déduisent que l'augmentation de la densité à l'hectare ne s'apprécie pas au niveau de la parcelle mais de tout l'ancien noyau villageois. Elles affirment que Heusy est soumis à une pression foncière particulièrement forte.

Elles sont d'avis que le SDC doit se lire avec l'étude urbanistique sur les villas remarquables de la ville de Verviers. Ainsi, concernant le motif de l'acte attaqué relatif à l'augmentation de l'attractivité résidentielle de Verviers et selon lequel le projet autorisé s'inscrit pleinement dans cet objectif, elles estiment que l'étude sur la préservation des villas dispose, au contraire, que : « L'objectif 2 du SSC "augmenter l'attractivité résidentielle de Verviers" est à nuancer pour le quartier d'étude au regard de la promotion immobilière très active sur la zone ». Elles précisent que l'échevin de l'urbanisme, dans une présentation du 19 décembre 2019, confirmait que 449 logements étaient en projet à Heusy et qu'en outre, le groupe de quartier Heusy village a relevé des erreurs et oublis dans cette présentation, ce qui augmente le chiffre des logements projetés, pour la plupart des appartements. Or, d'après elles, l'ajout de nombreux appartements nuira à la diversité de l'habitat, dès lors qu'au 18 juin 2021, 69 appartements et 7 maisons étaient à vendre à Heusy.

Elles exposent ensuite que, dans sa décision de suspension du 31 mai 2021, la fonctionnaire déléguée estime que le projet porte atteinte aux objectifs du SDC et n'est donc pas acceptable.

Elles estiment que le postulat du collège communal, selon lequel il y a une nécessité de densification de l'ancien noyau villageois de Heusy, est erroné. En effet, selon elles, la logique de densification du centre de Heusy retenue dans l'acte attaqué est une option fondamentalement opposée à celle du SDC, selon lequel « nonobstant la (re)construction de dents creuses, les anciens noyaux villageois n'ont pas vocation à être densifiés ».

En outre, elles rappellent que la densité en seconde couronne est de l'ordre de 15 à 30 logements à l'hectare, ce qui, à l'échelle du bien, correspond à une fourchette de 4 à 9 logements, alors que le projet en prévoit 21. De plus, elles estiment que le rachat d'une partie de la parcelle voisine afin de diminuer la densité biaise le calcul, puisque de ce fait, la densité de la parcelle voisine, amputée de cette surface, s'en retrouve augmentée.

4. Elles soutiennent que les motifs de l'acte attaqué ne justifient pas l'écart quant à la densité et à l'urbanisation pour deux raisons.

Premièrement, elles estiment que le collège communal ne fonde pas son appréciation sur la configuration générale du quartier ou de la rue, mais uniquement sur la présence des autres immeubles qui dépassent les densités et hauteurs préconisées par le SDC. Ainsi, elles affirment que l'immeuble dit « Père Dodo », pris comme référence, a été autorisé par un permis alors qu'il comporte un étage de trop par rapport au SDC, et ce malgré l'avis négatif du fonctionnaire délégué en 2016. Elles sont d'avis que chaque permis d'urbanisme délivré augmente la densité admissible et devient une référence pour l'octroi des permis suivants, en contradiction avec le prescrit du SDC selon lequel la deuxième couronne ne peut être que ponctuellement densifiée. Elles font aussi valoir, en ce qui concerne le motif selon lequel le projet s'insère dans un contexte direct de bâtiments hauts et qu'il constitue une transition de hauteur entre les bâtisses du début et celles de la suite de la rue Jean Gôme, que le SDC prévoit une référence de hauteur en harmonie avec le profil général de la rue, alors que l'acte attaqué s'en écarte pour considérer les rues perpendiculaires. Elles rappellent à cet égard que la fonctionnaire déléguée a relevé, dans sa décision de suspension, que le projet se situe dans une rue d'habitations isolées, unifamiliales et de typologie traditionnelle. Elles estiment, en outre, que la justification du gabarit du projet par sa proximité de l'avenue du Chêne n'est pas valable, dès lors que le projet n'est pas proche de celle-ci. Elles expliquent que les deux bâtiments désignés comme les immeubles « Père Dodo » et « BNP » sont situés au tout début de la rue Jean Gôme, en contact direct avec l'avenue du Chêne, tandis que depuis le lieu d'implantation du projet, les immeubles de cette avenue ne sont pas perceptibles. Elles en déduisent que la démonstration, exigée par l'article D.IV.5 du CoDT, que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis n'est pas rencontrée, dès lors que l'autorité ne prend en considération que quelques éléments particuliers et non la configuration générale du quartier ou de la rue.

Deuxièmement, en ce qui concerne le motif relatif à la proximité du centre de Heusy, elles considèrent que l'argument n'est pas pertinent dès lors que le SDC est déjà fondé sur des considérations relatives aux caractéristiques existantes

des zones de deuxième couronne et notamment de la proximité du centre de Heusy et des services offerts, pour fixer la densité recommandée. Elles soutiennent, en outre, que la parcelle litigieuse ne peut pas être considérée comme une dent creuse, puisqu'elle appartient à un ensemble végétal arboré qui constitue un espace non bâti de qualité exceptionnelle au sens de l'étude sur les villas remarquables et qu'il convient de la préserver. Elles en déduisent qu'il y a atteinte aux éléments fondamentaux du SDC et que la motivation est impropre à justifier l'écart.

5. Enfin, elles sont d'avis que l'acte attaqué est muet quant aux objectifs de « maillage vert » et de « maillage bleu » poursuivis par le SDC. Elles considèrent que la réalisation du projet aura pour effet de faire disparaître le maillage vert de la parcelle, en modifiant fondamentalement ses caractéristiques, en dépit des arbres conservés et des plantations prévues, ce qui contrevient à la conservation du patrimoine écologique et paysager. En ce qui concerne le maillage bleu, elles constatent qu'aucun motif n'y est consacré alors que le terrain est en amont immédiat de la zone de protection des sources du ruisseau des Roites, lequel alimente les étangs de Séroule, comme cela ressort de l'étude Géolys réalisée pour la Région wallonne et adoptée par la ville de Verviers. Elles relèvent la présence d'un ancien puisard signalé dans le permis mais non détecté et non pris en compte du point de vue de la protection de la zone humide. Or, selon elles, ce puisard constitue une preuve du caractère humide du terrain et son déplacement impactera les arbres déjà fragilisés. Elles en déduisent que les objectifs du maillage bleu du SDC seront ainsi compromis.

#### *B. La note d'observations et le mémoire en réponse*

Conformément à l'article 11, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la partie adverse a limité sa note d'observations aux questions de recevabilité et de l'urgence, renvoyant quant à l'exposé des moyens à son mémoire en réponse.

La partie adverse répond, en ce qui concerne la première branche, que la motivation du permis litigieux reprend clairement les objectifs du schéma de développement communal et les motifs qui justifient les écarts.

Elle estime qu'il ressort du dossier qu'elle a analysé en toute connaissance de cause les différents écarts au SDC, qu'elle les a justifiés point par point et qu'après examen, elle a estimé à juste titre que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenu dans le SDC et qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non-bâtis.

Elle considère en outre que les motifs de la décision attaquée sont détaillés, pertinents et non stéréotypés, qu'ils reprennent clairement les objectifs du SDC et les raisons qui justifient les écarts. Elle déduit de cette motivation formelle que le projet a pour but de densifier un noyau bâti en limitant l'étalement urbain tout en ne modifiant pas la physionomie et l'équilibre social du quartier : le gabarit du projet s'inscrit entre les deux gabarits voisins et la végétation est maintenue. Cette motivation montre, selon elle, que le collège communal a procédé à l'analyse des difficultés liées au projet et a pu ainsi estimer raisonnablement qu'il ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme du schéma de développement communal.

Elle ajoute que, dès lors que l'acte attaqué contient une justification quant à l'écart accordé au SDC, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de la partie adverse sur ce point, sauf à sanctionner une erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas démontrée en l'espèce.

Elle est d'avis que la décision ministérielle de levée de la suspension du 12 juillet 2021 confirme que les motifs de la décision litigieuse permettent de constater que son auteur a estimé que les écarts demandés respectent les objectifs du schéma cette analyse.

Enfin, en ce qui concerne la motivation relative aux maillages bleu et vert, elle relève que l'acte est motivé, en ce qui concerne le maillage vert, par la considération que le projet « préserve l'écrin verdoyant dans lequel il s'insère puisque la majeure partie de la végétation est maintenue et que des plantations supplémentaires sont prévues ».

### *C. La requête en intervention*

En ce qui concerne la première branche, la partie intervenante reconnaît que le projet s'écarte de la disposition relative à la densité du schéma de développement communal. Elle rappelle la motivation de cet écart dans la demande de permis et dans l'acte attaqué. Elle constate également que la décision ministérielle de levée de la suspension indique que le collège communal vise les objectifs du schéma et motive sa décision au regard de cette disposition.

Elle précise que le permis attaqué motive l'écart comme suit :

- « - le projet envisagé ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le SDC puisqu'une

densité plus élevée permet une meilleure intégration urbanistique du projet au cadre dans lequel il s'insère;

- le projet envisagé contribue en outre à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis en améliorant la lisibilité du noyau de Heusy en le densifiant ».

Elle estime que la ville de Verviers pouvait, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, considérer opportun de densifier un noyau bâti en limitant l'étalement urbain, tout en estimant ne pas modifier la physionomie et l'équilibre social du quartier. Selon elle, le gabarit du projet s'inscrit en effet entre les deux gabarits voisins et la végétation est maintenue, voire renforcée du côté de la villa Jacques.

Elle soutient qu'il est pertinent de prendre en compte la situation de la parcelle au regard de l'ilot dans lequel elle s'inscrit *de facto*. Elle imagine mal la raison pour laquelle le collège communal de Verviers devait prendre comme référence la partie de la rue Jean Gôme située plus haut, dans laquelle le projet ne se trouve pas. Selon elle, le collège communal de Verviers devait prendre en considération cette situation du bas de la rue, à l'angle de l'avenue du Chêne, à moins de 200 mètres du centre géographique de Heusy. Elle relève en outre que deux immeubles à appartements (rez+2 et rez+3) sont implantés dans le haut de la rue Jean Gôme.

Elle expose, par ailleurs, que la hauteur de l'immeuble autorisé est en harmonie avec le profil général de la rue, comme le préconise le SDC. Elle soutient que le niveau de toiture, à son extrémité gauche, est un mètre plus bas que le niveau de la toiture de l'immeuble BNP, sans tenir compte du volume pyramidal de l'étage technique de ce dernier et qu'à son extrémité droite, le niveau de toiture du projet est 93 centimètres plus bas que celui du faîte de la villa Jacques. Elles affirment par ailleurs que plusieurs immeubles et habitations de la rue Jean Gôme présentent également des hauteurs comparables ou plus hautes que celle de l'immeuble projeté.

En ce qui concerne le motif de la proximité du centre de Heusy, elle répond d'une part, que depuis l'adoption du SDC en 2010, la situation du centre de Heusy a fortement évolué, en accueillant de nombreux nouveaux commerces de proximité et d'autre part, que cette proximité ne constitue pas le seul motif de l'écart relatif à la densité. Il s'agit, selon elle, d'un des motifs parmi beaucoup d'autres, telles que la meilleure intégration urbanistique du projet au cadre dans lequel il s'insère et la contribution à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis en améliorant la lisibilité du noyau de Heusy.

En ce qui concerne le maillage vert, elle renvoie à sa contestation de l'urgence, où elle expose en quoi le projet respecte l'écrin verdoyant de la parcelle,

préserve tous les arbres répertoriés remarquables présents sur le site et renforce le maillage vert au moyen de la condition imposée dans l'acte attaqué pour les plantations.

Elle fait par ailleurs valoir que l'acquisition d'une emprise supplémentaire de 112 m<sup>2</sup> n'est pas destinée à faire chuter la densité de la parcelle, mais fait suite à une demande du service de l'urbanisme afin de donner plus de dégagement et de respiration à l'immeuble projeté.

Enfin, en ce qui concerne le maillage bleu, elle renvoie également à sa contestation de l'urgence, où elle a exposé que la situation a été entièrement appréhendée par la demande de permis et par le collège communal. Elle renvoie également à la motivation relative à la gestion des eaux.

#### *VIII.2. Examen prima facie de la première branche*

##### 1. L'article D.IV.5 du CoDT dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Un permis d'urbanisme peut s'écarter d'un schéma de développement communal conformément à l'article D.IV.5 du CoDT si l'autorité démontre que le projet respecte les conditions qui y sont fixées par une motivation adéquate.

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

2. Le schéma de développement communal de Verviers, adopté par le conseil communal le 6 septembre 2010, entré en vigueur le 26 février 2011, énonce cinq objectifs, comme suit :

« Objectif 1 : mieux structurer le territoire verviétois, en passant par l'affirmation des positionnements stratégiques de la Ville et la valorisation des zones d'intérêts stratégiques.

Objectif 2 : augmenter l'attractivité résidentielle de Verviers, en ouvrant 3 grands chantiers : assurer un logement pour tous, rénover les quartiers anciens et ouvrir les ZACC pour des quartiers périurbains de qualité.

Objectif 3 : contribuer à la création d'emplois et de richesses, ce qui suppose une définition claire des positionnements stratégiques de Verviers, attirer de nouveaux emplois, conforter les emplois existants, renforcer le rôle commercial dans l'arrondissement, développer la formation et assurer un développement territorial (notamment en termes d'infrastructures de transports) propice au développement.

Objectif 4 : valoriser les patrimoines et le cadre de vie, en valorisant le patrimoine bâti, en promouvant l'architecture contemporaine (patrimoine de demain), en valorisant et protégeant le patrimoine naturel (maillage vert, maillage bleu, paysage) et en reconnaissant le patrimoine culturel et identitaire verviétois.

Objectif 5 : assurer une mobilité durable grâce à un territoire plus compact, une meilleure mixité des fonctions, une hiérarchisation des voiries, une étude des nouvelles voiries à programmer et des voiries à réaménager, des recommandations pour garantir une meilleure qualité des espaces publics, des recommandations pour la politique de stationnement, des recommandations pour une efficacité accrue des TEC et des modes doux ».

Par ailleurs, le sous-objectif 4.3 « Patrimoine naturel : renforcer le maillage écologique et valoriser le paysage » de ce SDC, prévoit les mesures suivantes :

- « Mesure 4.3.1. : Elaborer un plan de gestion pour les espaces verts existants.
- Mesure 4.3.2. : Programmer de nouveaux espaces verts publics.
- Mesure 4.3.3. : Mettre en valeur les sentiers et promenades à travers la ville.
- Mesure 4.3.4. : Elaborer un atlas du maillage écologique pour inventorier, protéger et renforcer le maillage existant.
- Mesure 4.3.5. : Renforcer le maillage vert urbain par le verdoisement de l'espace public et des axes doux.
- Mesure 4.3.6. : Développer le "Service végétation".

Mesure 4.3.7. : Renforcer le maillage bleu  
Mesure 4.3.8. : Traiter l'intégration de l'autoroute.  
Mesure 4.3.9. : Doter Verviers d'un programme – paysage ».

En outre, le SDC dispose comme suit en ce qui concerne les quartiers de seconde couronne (point III.4) :

« Les quartiers de seconde couronne sont constitués de zones d'habitat situées en dehors des quartiers centraux et de la première couronne. Ils sont principalement constitués d'anciens noyaux villageois et de quartiers résidentiels relativement peu denses. Les anciens noyaux villageois ont un rôle particulièrement important dans la structuration du territoire puisqu'ils sont appelés à jouer le rôle de pôle relais entre l'hinterland verviétois et son centre ».

Au sein des quartiers de seconde couronne, le SDC prévoit des prescriptions différentes en ce qui concerne, d'une part, les « anciens noyaux villageois » (point III.4.1) et, d'autre part, les « extensions résidentielles » (point III.4.2).

S'agissant des anciens noyaux villageois (III.4.1.), le SDC prévoit ce qui suit à propos de la densité :

« LA DENSITÉ BÂTIE

Nonobstant la (re)construction des dents creuses, les anciens noyaux villageois n'ont pas vocation à être densifiés. Les intérieurs d'îlots peuvent faire l'objet d'un curetage de mise en valeur lorsque leur densification excessive nuit à la qualité résidentielle.

En cas de démolition et/ou de reconstruction, la densité à observer sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet au regard de la bonne intégration urbanistique et notamment de :

- l'implantation sur l'alignement en îlot fermé;
- la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue;
- la profondeur en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'îlots verts et dégagés;
- en tenant compte du patrimoine des alentours ».

Les prescriptions relatives aux « extensions résidentielles » du SDC (III.4.2.), à savoir « les quartiers résidentiels de seconde couronne [qui] s'étendent des limites de la première couronne aux limites communales de Verviers, dans les limites des zones "d'habitat" et "d'habitat à caractère rural" du Plan de Secteur », préconisent une densité de 15 à 30 logements par hectare pour « les opérations de plus grande ampleur, lorsqu'il y a création de voiries », tout en précisant que les immeubles à appartements y sont tolérés sous réserve de leur parfaite intégration urbanistique, notamment afin de favoriser la mixité générationnelle dans ces quartiers, et que « leur hauteur ne dépasse jamais R+2+T ».

3. L'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne la densité du projet au regard du SDC :

« Considérant que le projet est à la limite entre un ancien noyau villageois “Heusy centre” et la zone de seconde couronne au Schéma de développement communal;  
Que les anciens noyaux villageois n’ont pas vocation à être densifiés;  
Que cependant la densité bâtie sera celle permettant la meilleure intégration urbanistique du projet au regard de la bonne intégration urbanistique et notamment de:

- l’implantation sur l’alignement en îlot fermé;
- la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue;
- la profondeur en harmonie avec le profil général de l’îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d’îlots verts et dégagés;
- en tenant compte du patrimoine des alentours.

Considérant que le projet ne s’établit pas dans un îlot fermé;  
Qu’une implantation sur l’alignement n’est pas requise;  
Que dès lors l’implantation proposée est acceptable;

Considérant que le projet prend place entre deux immeubles de gabarits différents:

- la banque BNP dont le gabarit est perçu depuis la rue Jean Gôme comme un R+4 niveaux (5 étages) mais perçu depuis l’avenue du Chêne comme un R+3 (4 étages);

- une habitation unifamiliale dont le gabarit est R+1 + T;

Que le projet propose un gabarit intermédiaire qui établit une transition entre les deux bâtiments existants de part et d’autre;

Que la hauteur du projet s’inscrit dès lors en harmonie avec le profil général de la rue;

Considérant que la profondeur du projet permet de conserver l’intérieur d’îlot vert et dégagé;

Considérant que le projet préserve l’intégrité du bien repris en catégorie Non Bâti ++ pour la parcelle en préservant le caractère végétal de celle-ci et en catégorie Bâti B++ pour le bâtiment en s’implantant à une distance suffisante pour respecter l’intégrité de celui-ci;

Que dès lors, le projet tient compte du patrimoine des alentours;

Considérant par contre, qu’en zone de seconde couronne “extensions résidentielles”, la densité bâtie pour les opérations de permis d’urbanisme se base sur le respect des densités et règles d’implantations des bâtiments aux alentours pour la bonne insertion du nouveau bâti;

Qu’outre une bonne intégration urbanistique dans le contexte existant, il faut privilégier pour les opérations de moindre ampleur (sans création de voirie) :

- l’implantation se conformera aux pratiques moyennes de la rue (taille de recul, etc) en préférant toujours des implantations parallèles à l’alignement;
- la hauteur sera en harmonie avec le profil général de la rue;
- la profondeur sera en harmonie avec le profil général de l’îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d’îlots verts et dégagés;
- en tenant compte du patrimoine des alentours;

Considérant que, dans la pratique, la densité chiffrée en zone de seconde couronne est de l’ordre de 15 à 30 logements à l’hectare;

Qu’à l’échelle du bien, il est préconisé entre 4 à 9 logements;

Que le projet propose une densité bâtie plus importante (21 logements);

Considérant que le projet s’inscrit dans la dynamique actuelle de limite d’extension urbaine dans la mesure où il consiste en l’urbanisation d’une parcelle située à proximité du noyau villageois de Heusy équipé en commerces, équipements locaux et services;

Que de plus, il ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le Schéma de Développement Communal puisqu'une densité plus élevée permet une meilleure intégration urbanistique du projet au cadre dans lequel il s'insère;

Qu'il contribue en outre à l'aménagement des paysages bâtis en améliorant la lisibilité du noyau de Heusy en le densifiant;

Que dès lors un écart à la densité peut être envisagé;

[...]

Considérant que le demandeur a soulevé et justifié l'écart au Schéma de développement communal comme suit:

“ Densité dans la zone d'habitat de deuxième couronne : Pour autant que la superficie seule du terrain après division soit prise en compte (2.975 m<sup>2</sup>) et non la superficie des parcelles regroupées de la BNP et de l'habitation Jacques (11.500 m<sup>2</sup>), la densité du projet (21 logements) est supérieure à la recommandation du Schéma de développement Communal (SDC) en zone de deuxième couronne (15 à 30 logements à l'hectare).

1. Le projet répond à la densité à observer, en seconde couronne, à savoir celle permettant ' la meilleure intégration urbanistique du projet au regard de la bonne intégration urbanistique et notamment de ... , la hauteur en harmonie avec le profil général de la rue, la profondeur en harmonie avec le profil général de l'îlot, en veillant à conserver ou rétablir des intérieurs d'ilot verts et dégagés '.

2. Le SDC demande que l'offre en logements soit variée. Le mix résidentiel proposé assure une certaine diversité et une répartition équilibrée de l'offre du logement dans un quartier agréable et convoité (logement de type 2 chambres et 3 chambres dont certains sont adaptables aux besoins d'une personne à mobilité réduite).

3. Le projet est adapté en regard de sa localisation dans un tissu en ordre ouvert et par la présence d'immeubles à appartements dans le quartier. La proximité du centre de Heusy, offrant toutes les facilités en termes de services, de commerces, de transports et d'équipements, favorise l'intérêt d'une densification autour de ce noyau.

Au regard de ce qui précède, le projet dans son ensemble participe au bon aménagement des lieux, contribue à l'aménagement des paysages bâtis et à l'environnement au sens large conformément à l'article D.IV.5 du CoDT. Il ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le SDC et notamment 'la favorisation d'une urbanisation intégrant autant que possible les trames végétales et biologiques existantes' ”

Considérant que le projet est situé à proximité du centre de Heusy qui propose de multiples commodités urbaines telles que des commerces, services, transports;

Considérant que les caractéristiques du bâtiment projeté permettent l'agencement de multiples logements:

- les surfaces suffisantes des logements de minimum 92 m<sup>2</sup>;
- la largeur du bâtiment (39,55 m)
- le nombre de niveaux du bâtiment (4 niveaux hors sol dont 1 en retrait ainsi qu'un niveau semi enterré);
- les hauteurs sous plafonds des logements (2,60 m);
- l'agencement fonctionnel et cohérent des pièces composant les logements (couloir accès chambre-living ... );
- la présence des espaces de rangement tels que des caves.

Considérant la diversité des logements proposée (type 2 à 3 chambres, accessibles PMR);

Considérant que le projet prévoit 22 places de stationnement au sous-sol de l'immeuble ainsi qu'un parking extérieur dans la cour (8 places) et à front de voirie (5 places);

Que chaque logement bénéficie d'un stationnement sur site privé;

Que l'offre établie permet une capacité auto-suffisante du projet que ce soit pour les futures habitants que pour les visiteurs;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace de respiration privatif (terrasse);

Considérant que les logements respectent les critères minimaux de salubrité (éclairage, hauteur);

Considérant que le site -objet de la demande - assure une transition urbanistique entre un centre avec des bâtiments hauts, mitoyens, et la rue Jean Gôme, plus résidentielle et familiale;

Considérant que le projet est situé à proximité du centre de Heusy, où d'autres bâtiments hauts sont présents;

Que cette typologie peut être acceptée en regard des objectifs de densification du SDC et du SDT;

Considérant que l'architecture proposée correspond au caractère des lieux et fait écho à la banque située Avenue du Chêne (réalisation de l'architecte Fettweis);

Qu'elle présente une volumétrie compacte, des matériaux durables, traditionnels et de teintes neutres en accord avec le caractère végétal des lieux;

Que les attentes en matière d'intégration au site sont dès lors rencontrées;

[...]

Considérant certes que certains abattages d'arbres remarquables sont nécessaires pour concevoir les accès et le projet;

Que leur nombre est limité;

Que ces abattages sont requis en raisons de leur état sanitaire comme l'évoque le DNF;

Que des mesures compensatoires sont imposées (cfr conditions);

Qu'enfin, l'immeuble, par son emprise au sol limitée, sa densification verticale, son parking souterrain, tend à préserver au mieux la végétation remarquable;

Que les chemins d'accès et le stationnement extérieur sont également conçus de manière à maintenir le caractère végétal de la zone de recul;

[...]

Considérant que la présente demande soulève un écart à la densité (21 logements au lieu de 9 logements);

Que cet écart à la densité est acceptable compte tenu de la proximité du centre de Heusy qui est équipé en commerces, équipements locaux et services;

Que le site à urbaniser constitue dès lors un site adapté pour une densification raisonnée de l'espace afin de renforcer et tirer profit des infrastructures existantes;

Que par ailleurs, afin de renforcer le bon équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, la parcelle du projet sera agrandie - conformément au plan d'implantation daté du 16/02/2021 et à l'accord transmis par le demandeur en date du 14/04/2021 - ce qui permettra au projet de disposer d'espace supplémentaire pour se déployer et de réduire quelque peu la densité du projet (qui passera de 70log/ha à 67log/ha) ;

[...] ».

Par ailleurs, en réponse aux réclamations, s'agissant de la densité, l'auteur de l'acte attaqué motive comme suit :

« Considérant que le Schéma de développement communal est un document d'orientation dont la valeur est indicative et non réglementaire;  
Qu'il fixe plusieurs objectifs et plusieurs balises;  
Que la densité en est une mais n'est pas la seule à prendre en compte;

Considérant que le bien est situé en zone de 2<sup>ème</sup> couronne mais à proximité de bâtiments hauts, lesquels sont caractéristiques du centre villageois de Heusy, par opposition avec la campagne heusytoise franchement marquée par de l'habitat unifamilial plus au Sud notamment;

Considérant que la parcelle voisine du projet est urbanisée par une banque établie sur 4 niveaux;

Qu'il peut être admis que la parcelle du projet constitue une des dernières parcelles du centre villageois de Heusy;

Que dès lors ce sont les prescriptions relatives aux anciens noyaux villageois qui s'appliquent le cas échéant pour l'appréciation de la densité;

Que pour les noyaux villageois, une densité de 15 à 30 log/ha est recommandée;

Que toutefois le Schéma de développement communal prévoit des exceptions pour les noyaux villageois, dans lesquels la densité chiffrée peut être écartée au bénéfice de l'intégration urbanistique pour appréhender les projets;

Considérant que le projet d'immeuble à appartements projeté, assure une transition entre les deux bâtiments existants en terme de hauteur comme explicité par avant;

Considérant que le projet est constitué de volumétries simples, de teintes sobres;

Qu'en outre, il s'implante dans un cadre arboré qui assure une zone tampon entre les différents bâtiments;

Que par ailleurs, des conditions « plantation » sont prévues par la replantation d'une haie périphérique à l'ensemble du site et par la création d'un merlon arboré;

Que le projet est intégré en regard de ces critères;

Que dès lors la densification peut être acceptée et justifiée;

Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire ou d'urbanisme édictés puisqu'une densité plus élevée permet de valoriser la proximité du centre de Heusy où une plus grande densité est souhaitable étant donné les commodités urbaines nombreuses qu'il offre en commerces, équipements locaux et services ...;

Que dans son esprit, le Schéma de développement communal prévoit cette approche spécifiquement pour permettre une densification raisonnée dans les lieux centraux que constituent les anciens noyaux villageois dont celui de Heusy;

Considérant par ailleurs, que la parcelle d'une superficie totale de 11.500 m<sup>2</sup> doit faire l'objet d'une division;

Qu'afin de renforcer le bon équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, la parcelle du projet sera agrandie - conformément au plan d'implantation daté du 16/02/2021 et à l'accord transmis par le demandeur en date du 14/04/2021 - ce qui permettra au projet de disposer d'espace supplémentaire pour se déployer et de réduire quelque peu la densité du projet (qui passera de 70log/ha à 67log/ha) ».

En outre, en réponse à l'avis défavorable de la fonctionnaire déléguée du 4 mars 2021, l'autorité communale indique également ce qui suit :

« - Considérant qu'au vu de la localisation du projet en dehors du centre de Verviers et en marge d'une entité villageoise située sur les hauteurs, la densité proposée est excessive;

Considérant que le projet est particulièrement pertinent en regard de sa proximité avec le centre de Heusy qui offre des commerces, services et transports en commun et favorise de projets de telle ampleur;

Que d'autres immeubles à appartements ont d'ailleurs déjà été développés dans la rue directement contiguë (BNP, Avenue du Chêne 116C,...);

Que d'autres immeubles et bâtiments sont situés plus loin encore du centre de Heusy :

[...]

Considérant que ces tissus plus denses démontrent bien que le centre de Heusy s'étend bien au-delà de la parcelle concernée;

Que le programme proposé et développé est donc compatible avec son environnement qui est propice à une densification raisonnée de l'espace afin de renforcer et tirer profit des infrastructures existantes;

Considérant que la demande de permis soulève un écart au Schéma de Développement communal en termes de densité;

Que cet écart est justifié par le demandeur;

Que cet écart est acceptable compte tenu de la proximité du centre de Heusy qui est équipé en commerces, équipements locaux et services comme développé ci-avant dans le dispositif;

Que, par ailleurs, afin de renforcer le bon équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, la parcelle du projet sera agrandie - conformément au plan d'implantation daté du 16/02/2021 et à l'accord transmis par le demandeur en date du 14/04/2021 - ce qui permettra au projet de disposer d'espace supplémentaire pour se déployer et de réduire quelque peu la densité du projet (qui passera de 70log/ha à 67log/ha);

Que la densité du projet est acceptable ».

Il ressort de la motivation qui précède que l'autorité communale situe le projet dans la zone de 2<sup>ème</sup> couronne du SDC et considère que la parcelle litigieuse constitue « une des dernières parcelles du centre villageois de Heusy » avec pour conséquence que les « prescriptions relatives aux anciens noyaux villageois (...) » s'appliquent le cas échéant pour l'appréciation de la densité ».

Cependant, elle prend en considération la densité recommandée pour les « extensions résidentielles », sans tenir compte de la recommandation de son SDC de ne pas densifier les anciens noyaux villageois. Par ailleurs, le second alinéa de la prescription relative à ces derniers, qui est examinée par l'autorité communale, a trait à une hypothèse de démolition ou de reconstruction, ce qui n'est pas le cas du projet.

Si, ainsi que l'auteur de l'acte attaqué le souligne, les prescriptions du SDC n'ont pas de valeur réglementaire, encore faut-il qu'il ait une lecture exacte de

ce document d'orientation afin d'en déterminer correctement les objectifs. Lorsque l'autorité entend s'écarter d'un tel schéma, elle doit s'appuyer sur des motifs exacts en fait et pertinents en droit qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision.

Or, l'autorité communale considère en l'espèce que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire du SDC « puisqu'une densité plus élevée permet de valoriser la proximité du centre de Heusy où une plus grande densité est souhaitable étant donné les commodités urbaines nombreuses qu'il offre », alors que précisément son schéma indique que ces anciens noyaux villageois n'ont pas vocation à être densifiés.

Par ailleurs, si elle constate que la demande soulève un écart à la densité, elle estime qu'il s'agit d'une « densification raisonnée de l'espace afin de renforcer et tirer profit des infrastructures existantes » sans expliciter en quoi un écart supérieur au double du nombre maximum de logements préconisé (21 logements au lieu de maximum 9) ne compromet pas les objectifs du schéma précité. Si la facilité d'accès aux services, commerces et transports en commun, du centre d'Heusy n'est pas contestée, cet élément existait au moment de l'adoption du SDC en 2010, soit lorsque la même autorité a opéré la répartition de son territoire en différentes zones et a préconisé des densités adaptées à celles-ci. Par conséquent, à défaut d'élément dans le dossier établissant une modification de la situation en dix ans, l'existence des infrastructures précitées est insuffisante pour justifier un écart à ce point important.

Il résulte de ce qui précède que, *prima facie*, la motivation de la décision attaquée relative à la justification de l'écart accordé au SDC en ce qui concerne la densité, laquelle opère par ailleurs une confusion quant à l'identification des prescriptions applicables de ce schéma et, partant, de ses objectifs, ne répond pas aux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT, précité.

Dans cette mesure, *prima facie*, la première branche est sérieuse.

## *IX. Conclusions*

Les conditions requises par l'article 17, § 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

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

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Alexandre Nyssen-Dehayé est accueillie.

**Article 2.**

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 avril 2021 par le collège communal de Verviers à Alexandre Nyssen-Dehayé pour construire un immeuble de 21 appartements avec un parking souterrain, des caves individuelles, un parking aérien et l'aménagement des abords sur un bien sis rue Jean Gôme à Verviers (Heusy).

**Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre siégeant en référé, le 3 février 2022 par :

Anne-Françoise Bolly,  
Vanessa Wiame,

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly