

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 254.134 du 28 juin 2022

A. 231.396/XIII-9039

En cause : **l'association sans but lucratif HEUSY
GRANDEUR NATURE (HGN),**
ayant élu domicile chez
M^e Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

la ville de Verviers,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas PETIT, avocat,
rue du Palais 60
4800 Verviers.

Partie intervenante :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 24 juillet 2020, l'association sans but lucratif (ASBL) Heusy Grandeur Nature (HGN) demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 28 mai 2020 par laquelle le collège communal de Verviers délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Immocols (lire : Colsimmo) un permis d'urbanisme qui autorise la construction de deux blocs d'appartements pour un total de onze logements avec un parking souterrain et l'abattage d'un épicea sur un bien sis avenue Victor Nicolaï 50 à Heusy (Verviers).

II. Procédure

L'arrêt n° 249.390 du 31 décembre 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par la SRL Colsimmo, ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé partiellement les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 1^{er} février 2021 par la partie adverse.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 2 février 2021 par la partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties adverse et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 mai 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 juin 2022.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Sylviane Leprince, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Najim Ahriga, *loco* M^e Nicolas Petit, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Paul Thomas, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint, 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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 249.390 du 31 décembre 2020. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

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

B. La partie adverse

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

Elle estime, également, que la partie requérante ne démontre pas l'existence d'activités concrètes et durables dans son chef qui seraient distinctes de la seule introduction de procédures en justice. Elle souligne également le fait que la requérante a établi son siège social au domicile d'un conseiller communal de l'opposition.

C. La partie intervenante

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

Elle affirme que la partie requérante ne démontre pas l'exercice d'activités durables et concrètes dans son chef, dès lors que son site internet n'a plus été mis à jour depuis les contestations émises à l'encontre d'un autre projet immobilier datant de 2020. Elle doute que l'objet social de la partie requérante, qui consiste en la préservation du patrimoine historique régional, soit encore poursuivi. Elle se réfère à un article du *Proximag* du 17 juin 2019 dont il ressort que l'activité vise avant tout à améliorer la qualité de vie à Heusy, ce qui implique l'organisation d'événements tels que le nettoyage de rues, un marché, un vin chaud et un souper, mais non la préservation d'un patrimoine historique régional.

Dans son dernier mémoire, elle s'étonne que la partie requérante n'a pas jugé utile de démontrer, dans son mémoire en réplique, l'existence d'activités en lien avec la préservation de ce patrimoine.

IV.2. Examen

L'arrêt n° 249.390, précité, a rejeté l'exception d'irrecevabilité au terme de l'analyse suivante :

« 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 fixé dans ses statuts et que ce but ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de ses membres. Pour apprécier le caractère général du but statutaire poursuivi par une association, deux critères doivent être pris en compte : un critère social et un critère géographique. Sur le plan social, est irrecevable le recours en annulation introduit par une association dont l'objet est à ce point large que l'intérêt collectif qu'elle poursuit ne serait guère distinct de l'intérêt général. Sur le plan géographique, lorsque l'acte attaqué a une portée géographique bien délimitée, il ne peut être attaqué par une association dont l'action n'est pas limitée territorialement ou couvre une large étendue territoriale sauf si cette association a un objet social spécialisé. Par ailleurs, une association dont l'objet social s'étend à une vaste étendue territoriale n'est recevable à attaquer un acte administratif que si celui-ci a une incidence sur tout ou une grande partie du territoire visé par les statuts de cette association. Cette vérification se fait par l'analyse des statuts de l'association, les termes dans lesquels l'objet social est défini devant être suffisamment précis et spécifiques.

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

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

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

La procédure en annulation n'ayant pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, il n'y a pas lieu d'accueillir l'exception d'irrecevabilité, d'autant que la requérante a récemment introduit un recours à l'encontre d'un permis d'urbanisme relatif à un autre projet, ce qui dément l'absence d'activités effectives en relation avec son objet social.

V. Premier moyen, en ses deuxième et troisième branches

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le premier moyen est pris de l'excès de pouvoir, de la violation des articles D.I.1, D.IV.53 et D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), 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 ainsi que des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation interne, de l'erreur manifeste d'appréciation et du détournement de pouvoir.

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

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

Dans une troisième branche, elle considère que l'acte attaqué porte atteinte aux objectifs et dénature le schéma d'orientation local (SOL), anciennement plan d'aménagement communal n° 23, en ce que l'autorité soutient que l'objectif du schéma est seulement de ne pas permettre l'implantation de commerces dans son périmètre, le reste des considérations étant « secondaires » et dont on peut s'écarter, alors que le projet porte atteinte à la typologie d'habitat isolé que le SOL a pour objectif de maintenir et d'organiser.

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

Dans son mémoire en réplique, elle estime que l'autorité communale ne peut pas motiver l'octroi de l'écart par le constat que des immeubles à appartements ont déjà été autorisés en écart à la densité. Selon elle, ce raisonnement aurait pour effet que chaque permis d'urbanisme augmentant la densité admissible deviendrait ainsi une référence exclusive pour l'octroi des permis d'urbanisme suivants, augmentant dès lors la densité bâtie de la première couronne de manière systématique, ce qui est contraire au prescrit du schéma de développement communal (SDC) selon lequel cette couronne ne peut être que « ponctuellement densifiée ». Elle ajoute que l'argument relatif à la présence d'immeubles à appartements à proximité n'est pas pertinent puisque les constructions sises en face du projet, de l'autre côté de l'avenue Victor Nicolăi, sont établies sur des parcelles situées en zone A.4. « Immeubles résidentiels », alors que la parcelle sur laquelle se trouve le bien figure en zone de bâti isolé.

B. La partie adverse

À propos de la deuxième branche, la partie adverse rappelle que l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables est dépourvue de valeur réglementaire ou indicative, et qu'il s'agit uniquement d'un outil d'aide à la décision. Elle reproduit ensuite la motivation de la décision attaquée qu'elle estime particulièrement détaillée et pertinente. À son estime, le projet ne détruit pas

l'immeuble, lequel n'est plus adapté à des usages modernes, de sorte qu'à terme, son intégration dans un tel projet permettra de sauvegarder et de valoriser cette villa.

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

Dans son dernier mémoire, elle indique que le projet avait fait l'objet d'une réflexion bien antérieure à l'approbation par l'autorité communale de l'étude urbanistique sur la préservation des villas remarquables, laquelle est, en toute hypothèse, dépourvue de valeur réglementaire ou indicative. Elle reproduit, à nouveau, les motifs de la décision attaquée, qu'elle estime fort détaillés.

C. La partie intervenante

Sur la deuxième branche, après avoir reproduit une partie de la motivation de l'acte attaqué, la partie intervenante expose que l'étude urbanistique sur la préservation des villas est un outil d'aide à la décision dépourvu de valeur réglementaire ou indicative, de sorte que l'autorité a justifié adéquatement les écarts envisagés par rapport à cette étude. Elle relève que la demande de permis d'urbanisme n'a été déposée que neuf jours après l'approbation de cette étude par le conseil communal. Elle en déduit qu'on ne peut lui imposer de manière rétroactive les conclusions d'une étude qui n'était pas connue au moment de l'élaboration de son projet.

Sur la troisième branche, elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué, qu'elle estime adéquate. Elle ajoute que l'avenue Victor Nicolaï est une rue où la densité de la population est plus importante qu'ailleurs et que les principaux immeubles situés à proximité sont des immeubles à appartements.

V.2. Examen

L'arrêt n° 249.390, précité, a jugé sérieuses les deuxième et troisième branches du moyen au terme de l'analyse suivante :

« Sur la deuxième branche

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

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

“ [...]

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

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

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

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

[...]”.

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

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

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

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

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

Elle constate notamment que les volumes secondaires projetés dépassent les 30 % de superficie recommandés, l'extension étant plus que doublée par rapport au volume principal. Pour justifier de ne pas suivre la mesure, elle renvoie à sa motivation relative à l'écart accordé au schéma de développement communal (SDC) quant à la densité bâtie et à l'écart accordé au SOL quant à l'occupation de la zone de jardin (B2).

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

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

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

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

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

Prima facie, la deuxième branche est sérieuse.

Sur la troisième branche

Quant aux objectifs du PCA n° 23, devenu un SOL, outre celui de maintenir le caractère résidentiel de la zone et contrôler le développement commercial qui y prend place, pointé par l'autorité communale dans l'acte attaqué, il est également indiqué dans l'instrument planologique précité qu'il “veille à ce que, partant de la situation existante, les différentes expressions d'habitat (en ordre continu ou isolé) répondent à une organisation et des normes définies, de manière à éviter le renouvellement de quelques cas de constructions dont l'implantation et le gabarit sont inadaptés aux caractéristiques architecturales du voisinage” et que “dans ce même esprit, les zones de recul ont été précisées et organisées”.

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

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

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

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

“ Implantation

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

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

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

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

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

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

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

Par leur nature et leur ampleur, ces écarts ont pour effet de modifier fondamentalement les caractéristiques architecturales de la parcelle en transformant une villa isolée entourée d'un large jardin arboré en un front bâti quasi continu, le solde du jardin n'étant plus perceptible de l'espace public, ce qui porte atteinte à un des objectifs du SOL.

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

La procédure en annulation n'ayant pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé en référé.

En effet, l'argumentation de la partie adverse, suivant laquelle il s'agit d'un immeuble qui n'est plus adapté, ne répond pas au grief soulevé par la requérante, outre le fait que cette justification ne figure pas dans l'acte attaqué. Il en va de même de la circonstance – au demeurant non étayée – suivant laquelle l'avenue Victor Nicolaï est une rue où la densité serait plus importante qu'ailleurs. Enfin, les immeubles sis en face du projet autorisé par l'acte attaqué ne constituent pas une référence pertinente puisqu'ils sont situés en zone A4 « Immeubles résidentiels » au SOL, alors que le projet litigieux figure en zone A3 « Bâtiments isolés ».

En conclusion, les deuxième et troisième branches du moyen sont fondées dans la mesure qui précède.

VI. Autres branches et moyens

Les autres branches et moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 28 mai 2020 par laquelle le collège communal de Verviers délivre à la SPRL Immocols (lire Colsimmo) un permis d'urbanisme qui autorise la construction de deux blocs d'appartements pour un total de onze logements avec un parking souterrain et l'abattage d'un épicéa sur un bien sis avenue Victor Nicolai 50 à Heusy (Verviers).

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les dépens relatifs au recours en suspension introduit par Marine Gaye et Cateline Jacobs, liquidés à la somme de 400 euros, sont à leur charge, à concurrence de 200 euros chacun.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 28 juin 2022, par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Caroline Hugé,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Caroline Hugé

Colette Debroux