CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 254.303 du 2 août 2022

A. 233.936/XIII-9312

En cause : 1. **l'association sans but lucratif HEUSY GRANDEUR NATURE**, en abrégé « **HGN** »,

2. **PICHOT** Michel,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Sylviane LEPRINCE, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

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

Partie intervenante :

NYSSEN-DEHAYE Alexandre,
ayant élu domicile chez
M^e^ 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 22 juin 2021, l'association sans but lucratif (ASBL) Heusy Grandeur Nature (HGN) et Michel Pichot demandent l'annulation 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

L'arrêt n° 252.879 du 3 février 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par Alexandre Nyssen-Dehaye et suspendu l'exécution du permis d'urbanisme attaqué. L'arrêt a été notifié aux parties le 9 février 2022.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé une note le 20 avril 2022 demandant que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 11/2 du règlement général de procédure.

Par une lettre du 21 avril 2022, le greffe a notifié aux parties que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte dont la suspension a été ordonnée à moins que l'une d'elle ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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. Mise en œuvre de la procédure abrégée prévue à l'article 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

Selon l'article 17, § 6, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la section du contentieux administratif peut annuler l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée si, dans les trente jours de la notification de l'arrêt qui ordonne la suspension ou confirme la suspension provisoire, la partie adverse n'a pas introduit une demande de poursuite de la procédure.

La partie adverse n'a pas introduit de demande de poursuite de la procédure dans le délai imparti et aucune des parties n'a demandé à être entendue.

L'auditeur rapporteur a en conséquence demandé la mise en œuvre de l'article 11/2 du règlement général de procédure.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, qui s'inscrit dans le cadre du mécanisme visé aux articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14*quinquies* du règlement général de procédure, mais doit également être pris en considération dans le cadre du mécanisme visé aux articles 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 11/2 du règlement général de procédure, dans la mesure où ces dispositions prévoient également l'annulation de l'acte attaqué, il revient dès lors d'apprécier si le premier moyen,

première branche, qui a été jugé sérieux par l'arrêt de suspension n° 252.879 du 3 février 2022 justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure abrégée visée à l'article 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du premier moyen première branche

Les parties requérantes soulèvent un premier moyen « 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 ».

Une première branche est résumée comme suit par l'arrêt n° 252.879 précité :

« 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 ».

L'arrêt n° 252.879 du 3 février 2022 a jugé ce premier moyen, en sa première branche, sérieux pour les motifs suivants :

« 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. : Élaborer 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. : Élaborer un atlas du maillage écologique pour inventorier, protéger et renforcer le maillage existant.
Mesure 4.3.5. : Renforcer le maillage vert urbain par le verdoiement 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 densifié;
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 m²) et non la superficie des parcelles regroupées de la BNP et de l'habitation Jacques (11.500 m²), 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 m²;
- 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 2éme 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^2 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 des 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 2ème 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 ».

Il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé par l'arrêt n° 252.879, précité. Le premier moyen première branche est ainsi jugé fondé. En application des articles 17, § 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 11/2 du règlement général de procédure, l'acte attaqué est annulé.

IV. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent « une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros ».

Il y a lieu de faire droit à leur demande en indexant ce montant en application de l'arrêté ministériel du 22 juin 2022 relatif à l'indexation de l'indemnité de procédure visée à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le 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)
est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les contributions prévues à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidées à la somme de 40 euros sont mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 800 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le 2 août 2022 par :

Colette Debroux, président de chambre,
Nathalie Roba, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Nathalie Roba Colette Debroux