

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 173.909 du 7 août 2007

A.158.114/XIII-3583

En cause :

1. **DEMOLIN** Hubert,
 2. **LOUIS** Luc,
 3. **MEEUS** Véronique,
- ayant tous élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Ville de Spa,**
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement

Partie intervenante :

la Société anonyme A.D. REALISATIONS,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 décembre 2004 par Hubert DEMOLIN, Luc LOUIS et Véronique MEEUS qui demandent l'annulation de la décision du 27 mai 2004 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Spa octroyant à la société anonyme A.D. REALISATIONS un permis d'urbanisme en vue de la construction de

trois immeubles à appartements à Spa, boulevard Lühr, sur un terrain cadastré section E, n° 398w;

Vu la requête introduite le 2 mars 2005 par laquelle la société anonyme A.D. REALISATIONS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 mars 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 17 novembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 30 mars 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 avril 2006;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mes P. HENRY et J. BOURTEMBOURG, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 14 novembre 2003, la société anonyme A.D. REALISATIONS introduit auprès de l'administration communale de Spa une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de deux immeubles comportant chacun six appartements et un immeuble central en abritant cinq, sur un terrain situé boulevard Lühr et cadastré section E, n° 398 w. Les immeubles en projet, d'une superficie respectivement de 630 m², 612 m² et 625 m², comptent trois niveaux dont le troisième est engagé dans la toiture. Le terrain d'une superficie de 5480 m² est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen (planche 49/4).

2. Le 29 janvier 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire donne un avis favorable. Des avis seront également remis par la société anonyme SPA MONOPOLE (le 29 janvier 2004), par la division de l'eau de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement du Ministère de la Région wallonne (le 18 février 2004) et par le service communal d'incendie (le 27 février 2004). En sa séance du 25 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel. Le 7 mai 2004, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable moyennant le respect de certaines conditions.

3. Le 21 mai 2004, l'architecte du demandeur de permis dresse un nouveau plan d'implantation afin de tenir compte de l'avis du fonctionnaire délégué, lequel approuve ce plan le 24 mai 2004.

4. Le 27 mai 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre à la société anonyme A.D. REALISATIONS le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait. Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Hubert DEMOLIN et Luc LOUIS sont domiciliés à Spa, boulevard Lühr, respectivement aux numéros 16 et 7 de cette voirie et ils sont chacun copropriétaires de l'immeuble qu'ils occupent; Véronique MEEUS demeure à Spa, avenue Docteur Pierre Gaspar, 22, et elle est copropriétaire de l'immeuble où elle est domiciliée; cette dernière avenue est parallèle au boulevard Lühr.

6. Le 26 octobre 2004, l'avocat de plusieurs habitants du boulevard Lühr a demandé au collège des bourgmestre et échevins de retirer le permis d'urbanisme jugé illégal par ses clients; au cours du mois de novembre, le collège répond à l'avocat des intéressés qu'il n'entend pas retirer le permis d'urbanisme, délivré de manière définitive et régulière; le 2 décembre 2004, l'avocat des riverains du boulevard Lühr et de rues adjacentes dénonce au bénéficiaire du permis l'illégalité de celui-ci; à la même date,

Luc LOUIS se plaint auprès de l'administration communale de la non-conformité des travaux réalisés au permis d'urbanisme; le 6 décembre 2004, l'avocat du bénéficiaire du permis fait connaître à l'avocat des riverains la position de sa cliente et lui signale que l'introduction d'un recours en annulation fondé sur les arguments avancés jusqu'alors pour contester la validité du permis devrait être considérée comme abusive.

7. Le 22 mars 2005, la société anonyme A.D. REALISATIONS a cité Hubert DEMOLIN, Luc LOUIS et Véronique MEEUS à comparaître devant le tribunal de première instance de Verviers en vue d'obtenir la réparation du préjudice que l'"initiative procédurale fautive" prise par ceux-ci, à savoir l'introduction du recours en annulation, lui aurait causé. Il ressort des derniers mémoires que cette affaire a été renvoyée au rôle général lors de l'audience d' introduction du 11 avril 2005;

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis du recours; qu'elle expose ce qui suit :

" Le recours en annulation déposé par les requérants porte que «en date du 2 octobre 2004 des jalons ont été posés par le géomètre mandaté par le promoteur; un voisin, Monsieur DENIS, a appris du géomètre qu'un permis d'urbanisme aurait été délivré. Monsieur DENIS en a parlé à Madame MEEUS qui, le 4 octobre, accompagnée de Madame DEMOLIN, s'est rendue à l'administration communale et a pu prendre connaissance du permis».

Selon les requérants, c'est donc le 2 octobre 2004 qu'ils auraient eu connaissance de l'existence du permis et le 4 octobre 2004 qu'ils auraient eu connaissance de son contenu.

Le recours en annulation a été introduit le 3 décembre 2004. Pour qu'il soit recevable, il faudrait donc que les requérants avancent n'avoir eu connaissance du permis avant le 4 octobre 2004.

Or, l'affirmation suivant laquelle ils n'auraient pas eu connaissance de l'existence du permis avant le 2 octobre 2004 n'est pas vraisemblable puisque les travaux de déboisement nécessaires au début des travaux étaient achevés avant cette date (voyez la pièce 2 déposée au dossier de la requérante en intervention). Les requérants sont tous domiciliés dans le voisinage immédiat du projet et il n'est donc pas sérieusement soutenable qu'ils n'auraient pas aperçu ces travaux de déboisement avant le 2 octobre 2004.

La requête en annulation doit donc être déclarée irrecevable pour cause de tardiveté";

Considérant qu'en leur mémoire en réplique les parties requérantes font valoir qu'elles ont fait diligence pour prendre connaissance du contenu du permis dès qu'elles ont appris l'existence de celui-ci, qu'il n'y a pas eu de déboisement mais abattage de 17 arbres, lequel a eu lieu les 4 et 5 octobre 2004, qu'on ne peut pas avoir

égard à la publicité du projet immobilier et que l'affichage du permis n'est intervenu qu'entre le 9 et le 14 octobre 2004;

Considérant qu'en l'absence d'affichage du permis sur le terrain concerné, l'abattage de quelques arbres sur une parcelle relativement étendue ne suffit pas pour conclure que les voisins devaient connaître immédiatement l'existence d'un permis d'urbanisme autorisant la construction de trois immeubles à appartements; que l'intervenante ne contredit donc pas valablement l'affirmation des parties requérantes selon laquelle celles-ci ont pris connaissance de l'existence du permis attaqué le 2 octobre 2004 par la pose des jalons sur le terrain; qu'elles ont ensuite fait diligence pour prendre connaissance du contenu du permis le 4 octobre 2004; que le recours introduit le vendredi 3 décembre 2004 l'a été le soixantième jour à compter du 4 octobre 2004; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen, première branche, de la violation de l'article 285, 3^o, b, 2^{ème} tiret, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), deuxième branche, de la violation des articles 84, § 1^{er}, 296 et 301 du même Code, troisième branche, de la violation du principe de bonne administration et de l'insuffisance quant aux motifs de l'acte attaqué, et quatrième branche, de la violation des articles 3, 7, 8, § 1^{er}, et 9 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; qu'à l'appui de la première branche, les requérants reprochent au plan d'implantation de ne pas indiquer de manière claire et précise l'emplacement des arbres à maintenir ou à abattre ainsi que la hauteur de ces arbres; qu'à l'appui de la deuxième branche, les requérants exposent que "si l'on peut concevoir que le permis délivré sur la base de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, en vue de construire, constitue implicitement un permis d'abattre un ou plusieurs arbres remarquables, en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 11^o, du même Code et situés à l'endroit des bâtiments à construire, il convient encore de s'assurer que le contenu de la demande d'abattage d'arbres remarquables est bien conforme au CWATUP, afin que l'autorité qui statue sur elle, fût-ce implicitement, soit normalement informée"; qu'ils invoquent notamment la présence d'un if abattu au centre de la parcelle, et soutiennent qu'ont été méconnus, d'une part, l'article 269 du CWATUP qui requérait l'avis du service de la conservation de la nature de la division nature et forêts (D.N.F.) et, d'autre part, l'article 301 du même Code qui exigeait que la demande contienne une série de renseignements, absents en l'espèce; qu'en une troisième branche, ils critiquent l'acte attaqué "en ce que celui-ci octroie le permis aux conditions stipulées dans le plan d'implantation putatif, à savoir spécialement le maintien de certains arbres, tout en ne donnant à cette condition de maintien aucune garantie concrète"; qu'à l'appui de la quatrième branche,

ils critiquent la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui se révélerait imprécise en ce qui concerne les effets du projet sur la flore (conservation des boisements) ou quant à la description du site avant la mise en oeuvre du projet ainsi qu'à l'évaluation sommaire de la qualité biologique du site et qui serait critiquable en ce qu'elle signale l'absence d'atteinte à l'esthétique générale du site et en ce qu'elle n'aborde pas la question des replantations;

Considérant, sur la première branche du moyen, qu'en vertu de l'article 285, 3°, b, douzième tiret, du CWATUP(2002), modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 29 février 1984, le plan d'implantation doit figurer l'emplacement et la hauteur des arbres à haute tige à maintenir ou à abattre;

Considérant que les indications qui doivent figurer sur le plan d'implantation doivent permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux; que, toutefois, une lacune ou une erreur dans ce plan n'entachera la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de cette lacune ou de cette erreur ou si celle-ci a été déterminante;

Considérant qu'en l'espèce, le plan d'implantation figure les arbres à abattre en les représentant sous la forme d'un cercle tracé en traits discontinus, selon la légende qui est reprise pour l'un d'eux; que les arbres à abattre sont ainsi au nombre de sept, ce qui correspond au chiffre indiqué dans l'avis du 29 avril 2003 de la commission consultative communale d'aménagement du territoire; que tous les autres arbres présents sur le terrain sont à maintenir et que si l'intervenante en abattait certains, il s'agirait d'une voie de fait qui ne pourrait trouver aucun appui dans le permis attaqué;

Considérant que s'il est exact que, selon les photographies aériennes annexées au mémoire en réplique, le plan d'implantation n'indique pas tous les arbres présents sur le site et qu'il n'en précise pas la hauteur, cette seule lacune ne peut, par elle-même, démontrer que l'autorité administrative qui a délivré le permis n'aurait pas statué en connaissance de cause; que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche du moyen, que l'article 84, § 1^{er}, 11°, du CWATUP(2002) soumet à permis d'urbanisme le fait d'abattre ou de modifier l'aspect d'un ou plusieurs arbres remarquables ou d'une ou plusieurs haies remarquables, pour autant que ces arbres et haies figurent sur une liste arrêtée par le Gouvernement; que l'octroi d'un tel permis est soumis à des règles particulières qui ont trait à la composition du dossier de demande de permis (article 301 du CWATUP(2002)) ainsi

qu'à la procédure administrative (article 269 du même Code); qu'il n'est pas contesté que ces règles particulières n'ont pas été appliquées en l'espèce;

Considérant qu'en vertu de l'article 266 du CWATUP(2002), sont considérés comme des arbres remarquables pour l'application de l'article 84, § 1^{er}, 11^o, du même Code, entre autres, les arbres remarquables en raison de leur valeur esthétique ou paysagère, à savoir les arbres isolés à haute tige ou les arbustes, d'au moins trente ans, dans les espaces ouverts, et les arbres corniers ou de limites;

Considérant qu'en annexe à leur dernier mémoire la seconde partie adverse et l'intervenante produisent la liste des arbres remarquables recensés sur le territoire de la ville de Spa; qu'il ressort de cette liste que deux arbres remarquables seulement sont mentionnés boulevard Lühr, un séquoia géant et un hêtre pourpre, situés au n° 32 dudit boulevard et non sur la parcelle de terrain qui fait l'objet du permis attaqué;

Considérant que l'affirmation des requérants, qui, dans leur mémoire en réplique, prétendent compter 57 arbres présents sur le site avant les travaux, est peu compatible avec la notion d'espace ouvert, et que, selon les photographies aériennes qu'ils produisent, il n'est pas évident de constater que certains arbres ou même certains bouquets d'arbres se dégageraient du paysage environnant et se distingueraient dans un espace ouvert, selon les critères de la lettre du 4 août 2004 de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine, annexée au mémoire en réplique; que les requérants n'établissent pas que l'un des sept arbres - à haute tige - dont le permis autorise implicitement l'abattage aurait au moins trente ans; que le moyen ne peut pas être retenu en sa deuxième branche;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que l'acte attaqué ne subordonne pas la délivrance du permis d'urbanisme au maintien de certains arbres à l'exception de la préservation de la zone de plantation de deux mètres de largeur tout au long de l'alignement communal (haie) qui est imposée par le fonctionnaire délégué dans son avis du 7 mai 2004 mais qui ne s'expose pas à la critique que formule cette branche du moyen; qu'il n'y avait donc pas matière à assortir une telle condition prétendue de garanties spéciales de protection;

Considérant, quant à la quatrième branche, que celle-ci est fondée sur cinq critiques de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'en ce qui concerne l'indication des effets de la mise en oeuvre du projet sur la flore, les requérants n'indiquent pas les raisons concrètes pour lesquelles le demandeur de permis aurait dû d'office se poser "les questions nécessaires au maintien pratique de ces boisements en

fonction des impératifs du chantier"; que si la notice est rédigée de manière non pertinente en ce qui concerne la description du site avant la mise en oeuvre du projet dès lors qu'elle décrit non pas le site préexistant, à savoir un ancien parc laissé à l'abandon, mais le projet après mise en oeuvre, en parlant de "pelouse d'agrément, chemins d'accès aux zones de parking extérieures et souterraines" et qu'il en va de même en ce qui concerne la rubrique relative à la nature du sol dès lors que l'auteur du projet s'est borné à indiquer "terre, argile de qualité normale (présumé)" ces deux insuffisances ou erreurs n'ont cependant pas raisonnablement pu avoir pour conséquence d'induire l'autorité en erreur ou de l'avoir empêchée d'apprécier en connaissance de cause l'impact du projet sur l'environnement; qu'en ce que la quatrième branche du moyen reproche à la notice de ne pas signaler l'existence de deux spécimens d'ifs qui auraient été présents dans le "parc laissé à l'état de friche", alors qu'il s'agit, d'une part, d'arbres remarquables et, d'autre part, d'une espèce protégée en vertu de l'article 3 de la loi du 12 juillet 1973, la critique se confond avec la deuxième branche du même moyen; que le moyen, d'une part, ne dénonce pas la violation directe du décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages et que, d'autre part, l'examen d'un tel moyen impliquerait que l'on détermine si le parc faisant l'objet du permis attaqué et inclus dans une zone d'habitat au plan de secteur correspond à la notion de "nature" dans laquelle il est interdit de détruire les spécimens protégés, ce que les requérants ne tentent pas de démontrer; que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation de l'article 89 du CWATUP qui suppose en cas de lotissement d'un terrain un permis de lotir préalable au permis d'urbanisme"; que les requérants exposent que "le projet tel que conçu vise au démembrement de la parcelle (notamment par six jardinets privatifs qui seraient attenants à certains appartements)" et que "l'on ignore si le promoteur entend pour le surplus garder la propriété d'une partie de la parcelle ou si le reste du terrain non construit fera partie des biens en indivision et si cette indivision sera générale à un immeuble ou générale à l'ensemble des trois immeubles";

Considérant que l'article 89, § 1^{er}, du CWATUP(2002) dispose comme suit :

" Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Par «lotir», on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots, dès que, sur l'un des lots procédant de la division, il n'y a pas :

1° soit de construction érigée régulièrement pouvant être utilisée pour l'habitation;

2° soit une installation fixe placée régulièrement pouvant être utilisée pour l'habitation.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans. Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.

La division n'est visée que lorsqu'au moins un des lots issus de la division est destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation";

Considérant que le moyen n'est pas compréhensible en tant qu'il allègue, dans la requête en annulation, un démembrement de la parcelle par la création de six jardinets privatifs qui seraient attenants à certains appartements - démembrement au sujet duquel elle ne s'explique pas - ou en ce qu'il évoque, au stade du mémoire en réplique, une "question sous-jacente" relative à la division d'une parcelle 398d, question qui n'est pas documentée et qui n'est pas abordée par la requête en annulation; que, sur ces points, le moyen est obscur et, partant, irrecevable; que, pour le surplus, il n'est pas établi que le projet implique une division en plusieurs lots dont l'un au moins n'est pas bâti au sens de l'article 89 du CWATUP(2002) et qu'il s'agit de constructions groupées prévues par l'article 126 du même Code; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants ont déclaré, dans leur mémoire en réplique, se désister du troisième moyen de leur requête,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge des requérants.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUD,	conseiller d'Etat,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.