

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.511 du 3 décembre 2009

A.193.629/XIII-5337

En cause :

1. **STRAGIER** Patrick,
2. **VAN BRAEKEL** Christine,
3. **GILLES-DEMARET** Simone,
4. **COURBE** Daniel,

ayant tous élu domicile chez  
Mes Etienne GREGOIRE et  
Antoine GREGOIRE, avocats,  
avenue Blondin 21  
4000 Liège,

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,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

- la Société anonyme T-PALM,**

ayant élu domicile chez  
Me Matthieu GUIOT, avocat,  
chemin du Stocquoy 1  
1300 Wavre.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 7 août 2009 par Patrick STAGIER, Christine VAN BRAEKEL, Simone GILLES-DEMARET et Daniel COURBE, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 25 juin 2009 du collège communal de la commune de Spa délivrant à la société anonyme T-PALM, sous certaines conditions, un permis d'urbanisme en vue de la construction d'un immeuble résidentiel à appartements sur un terrain sis avenue Henrijean, cadastré section G, n<sup>os</sup> 1108a et 1084f;

Vu la requête introduite le 2 septembre 2009 par laquelle la société anonyme T-PALM demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2009, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 27 novembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et loco Me B. HENDRICKX, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me F. EVRARD, loco Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. La société anonyme (S.A.) T-PALM est propriétaire d'un terrain non bâti qui est situé à Spa, avenue Professeur Henrijean et cadastré section G, n<sup>os</sup> 1108a et 1084f.

Le terrain est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par l'arrêté royal du 23 janvier 1979.

La parcelle est d'une superficie de 2.734 m<sup>2</sup>; elle est longée par le sentier du Freuheux, sentier vicinal n<sup>o</sup> 14, et y est présente l'entrée d'une ancienne glacière.

Un règlement communal sur les bâtisses "dans le périmètre de la voirie urbaine", adopté le 6 juin 1931, lui est applicable.

Le terrain est situé à l'intérieur de la zone de prévention éloignée délimitée par l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à l'établissement des zones de prévention rapprochée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'administration communale de Spa, de la S.A. SPA MONOPOLE et de la S.A. EXIRUS, sis sur le territoire des communes de Spa, de Theux, de Jalhay et de Stoumont.

2. En janvier 2004, la S.A. T-PALM introduit auprès de l'administration communale de Spa une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire sur ce terrain un double immeuble destiné à abriter un total de douze appartements répartis sur quatre niveaux, pour une superficie au sol de 600 m<sup>2</sup>.

Le collège des bourgmestre et échevins de Spa décide en sa séance du 19 février 2004 de refuser la délivrance du permis d'urbanisme sollicité.

Sur recours administratif introduit par le demandeur de permis, un arrêté ministériel du 21 juin 2004 refuse à son tour le permis d'urbanisme demandé par la S.A. T-PALM.

3. Saisi d'une demande d'avis préalable émanant de la S.A. T-PALM relativement à un projet de construction de deux immeubles abritant un total de 16 appartements, le collège des bourgmestre et échevins émet, le 10 février 2005, un avis défavorable en se référant à ses positions précédemment exprimées.

4. Le 21 juin 2007, le collège marque cependant son accord sur le principe de la construction d'un immeuble abritant six appartements à cet endroit, déclare ne pas voir d'objection au nouveau projet présenté en ce qui concerne l'emplacement du bâtiment, son volume et sa hauteur mais estime que le travail des façades devrait être revu pour trouver une harmonie avec les villas environnantes.

La commune formule ses souhaits en ce qui concerne la composition architecturale du bâtiment dans une lettre du 24 septembre 2007 adressée à l'architecte du demandeur.

5. Le 22 avril 2008, la S.A. T-PALM introduit auprès de l'administration communale de Spa une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à construire un immeuble résidentiel, avenue professeur Henrijean, sur son terrain cadastré section G n<sup>os</sup> 1108a et 1084f.

Le projet consiste à construire un immeuble comprenant six appartements répartis sur trois niveaux dont un est partiellement engagé en toiture (toiture à versants de 40°), outre un niveau en sous-sol (en partie) avec six emplacements de parkings (7 dans le projet définitif) auxquels s'ajoutent douze emplacements de parcage extérieurs. Les dimensions du bâtiment sont approximativement de 32 à 35 mètres de largeur, de 14 à 17 mètres de profondeur selon les décrochements prévus, pour une superficie au sol de 520 m<sup>2</sup> et une hauteur sous faîte d'environ 15 mètres par rapport au terrain naturel.

L'accusé de réception d'un dossier complet est délivré le 14 mai 2008.

6. Le 15 mai 2008, le collège communal décide de ne pas délivrer un refus mais invite l'auteur de projet à revoir le traitement de l'élément d'entrée de la façade avant pour que soient davantage marqués les deux volumes et la verticalité à donner à la façade et à réduire l'espace minéral. Cette position est confirmée le 29 mai 2008 et le dossier considéré comme incomplet.

7. Le 19 juin 2008, le collège demande que l'avant-corps de l'entrée soit accentué de façon à briser l'aspect continu de la façade et le 11 août 2008, le bourgmestre écrit au demandeur que l'accusé de réception est "nul et non avenue". A la même date, le bourgmestre réclame à l'architecte un certain nombre de documents et de renseignements destinés à compléter le dossier de demande.

8. Il semble qu'un nouveau dossier de demande de permis ait été introduit après cela puisque le 2 octobre 2008, le collège communal émet un avis favorable, limité apparemment aux façades, pour la raison que le projet répondrait désormais à ses desiderata mais, le 15 octobre 2008, le bourgmestre signale à l'auteur de projet que le dossier reste incomplet et lui réclame des documents et des renseignements complémentaires.

9. Le 12 novembre 2008, la société T-PALM dépose à l'administration communale un dossier de demande de permis d'urbanisme. Le bourgmestre signale à l'architecte le 22 décembre 2008 que ce dossier doit être complété.

10. Le dossier est réintroduit le 6 janvier 2009 et la demande est déclarée complète et recevable le 19 janvier 2009, l'accusé de réception précisant qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences.

11. Les avis suivants sont donnés au sujet de la demande de permis d'urbanisme :

- le 2 février 2009 : la S.A. SPA MONOPOLE : avis favorable sous réserve du respect de certaines prescriptions;
- le 10 février 2009 : l'association sans but lucratif GAMAH qui demande d'apporter au projet plusieurs modifications afin de le rendre conforme aux articles 414 et 415 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), avis défavorable;
- le 15 février 2009 : le service communal d'incendie émet un avis favorable moyennant le respect de plusieurs conditions;
- le 18 février 2009 : la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) rend un avis défavorable;
- le 20 février 2009 : le département de l'environnement et de l'eau du service public Wallonie signale l'application des articles R. 168 à R. 170 du Code de l'eau.

12. Au cours de l'enquête publique qui est organisée du 21 janvier au 4 février 2009 sur la base de l'article 330, 2°, du CWATUP, 91 personnes déposent une réclamation.

En raison de problèmes techniques, l'enquête publique est recommencée et est organisée du 16 février au 2 mars 2009, avec cette fois 16 réclamants.

13. Le 26 mars 2009, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 13 mai 2009, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable moyennant la stricte application de l'avis du service d'incendie.

15. Le 8 juin 2009, la S.A. T-PALM envoie des plans modifiés afin de tenir compte des remarques émises par le collège communal le 26 mars 2009. La comparaison des plans datés du 29 janvier 2008 et ceux qui portent la date du 18 mai 2009 fait apparaître un important travail de remaniement du projet et tout particulièrement de la façade nord-ouest.

16. Le 25 juin 2009, le collège communal délivre à la S.A. T-PALM, sous la réserve du respect de certaines conditions que la décision énumère, le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Le collège communal,

Vu le code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Vu l'article 123, 1<sup>o</sup> de la nouvelle loi communale;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1<sup>er</sup> du Code du droit de l'environnement;

Considérant que la S.A. T-PALM a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Spa, avenue Professeur Henrijean, sur le terrain cadastré section G n<sup>os</sup> 1108 a et 1084 f, et ayant pour objet la construction d'un immeuble résidentiel à appartements;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

« - déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 6 janvier 2009;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de VERVIERS - EUPEN adopté par arrêté du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

(1)(2)(3) Considérant qu'un règlement communal sur les bâtisses approuvé par le conseil communal du 06.06.1931 modifié successivement au cours des séances du conseil communal des 21.01.1933, 21.06.1938, 15.04.1939, 09.05.1944 et 20.10.1950, abrogé lors de la séance du conseil communal du 27.04.1966 et

réapprouvé en séance du conseil communal du 12.07.1966 et modifié finalement en séance du conseil communal du 24.01.1992 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien que le bien est situé en zone A (limites latérales de 4 mètres) audit règlement;

(2) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. du CWATUPE);
- règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du CWATUPE);
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 à 442 du CWATUPE);

(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prévention au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002;

(1)(2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin hydrographique de la Vesdre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif, dont le régime fut rendu applicable par décision du Gouvernement wallon en sa séance du 10 novembre 2005;

(1) Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Il a été procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Environnement;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement suffisamment et objectivement complétée;

Vu la nature du projet et son importante dimension (immeuble résidentiel à 6 appartements), vu la situation du projet en zone d'habitat, dans un quartier à maisons résidentielles, le projet n'aura aucun impact notable sur l'environnement;

Il est estimé qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude des incidences du projet sur l'environnement pour les motifs repris ci-dessus;

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

Construction ou reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de

4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions (article 330/2° du CWATUPE);

Attendu que la demande a fait l'objet d'une publicité conforme à celle exigée par l'article 330/2° du CWATUPE; que l'enquête était ouverte du 21 janvier 2009 au 4 février 2009;

(1)(2) Considérant que 91 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant le défaut d'affichage de l'enquête publique;

Considérant que le collège communal a décidé d'initier une nouvelle procédure d'enquête publique;

Attendu que la demande a fait l'objet d'une nouvelle publicité conforme à celle exigée par l'article 330/2° du CWATUPE; que l'enquête était ouverte du 16 février 2009 au 2 mars 2009;

(1)(2) Considérant que 16 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Vu la synthèse des réclamations;

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

(1)(2) Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- C.C.A.T.M.: article 116 du CWATUPE; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2009 et transmis en date du 18 février 2009 est défavorable;
- S.A. SPA MONOPOLE : zone de prévention éloignée; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2009 et transmis en date du 2 février 2009 est favorable conditionnel;
- Direction des Eaux souterraines : zone de prévention éloignée; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2009 et transmis en date du 20 février 2009 est favorable;
- Service communal d'Incendie : immeuble à appartements; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2009 et transmis en date du 15 février 2009 est favorable conditionnel;
- A.S.B.L. GAMAH : immeuble à appartements; que son avis sollicité en date du 19 janvier 2009 et transmis en date du 10 février 2009 est défavorable; (4)

(1)(2) Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 6 avril 2009 en application de l'article - 107, § 2, du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

N° 2008/30/A22211/79482/ND/JP - AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL (voir copie en annexe) Liège, le 13 mai 2009, Le fonctionnaire délégué (s) J. LENTZ.

(9) Considérant que le bien dont question :

- est repris en zone d'habitat au plan de secteur de VERVIERS - EUPEN;
- n'est pas compris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement, d'un plan directeur, d'un schéma directeur ou d'un lotissement;
- n'est pas traversé par un cours d'eau;
- n'est pas situé le long d'une ligne de chemin de fer;
- est situé le long d'une voirie communale;
- n'est pas localisé dans un périmètre d'intérêt historique, esthétique ou archéologique;
- n'est pas concerné par le Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme;
- n'est pas situé à proximité d'un immeuble classé;
- ne fait pas l'objet d'une procédure de classement et n'est pas classé;
- ne fait pas l'objet d'une inscription sur une liste de sauvegarde et n'est pas inscrit sur une telle liste;
- n'est pas repris à l'Atlas des sites archéologiques de la Région wallonne;
- est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin hydrographique de la Vesdre;
- est repris dans le périmètre de la zone de prévention éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de la commune de Spa - (zone IIb), déterminée par arrêté ministériel du 13 décembre 2001;

Considérant les plans amendés, en fonction des remarques émises par le collège communal dans son avis du 26 mars 2009, introduits en nos services en date du 12 juin 2009;

Considérant le courrier daté du 8 juin 2009 émanant de Monsieur Léo HAESBROECK, auteur de projet;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le collège échevinal en date du 19 février 2004, confirmé en recours au Gouvernement wallon le 21 juin 2004;

Considérant que le projet refusé comprenait 8 appartements sur 4 niveaux (dont un dans la toiture) pour une superficie construite de plus de 600 m<sup>2</sup> au sol;

Considérant que le présent projet a été revu à la baisse en ce qui concerne la superficie construite de 520 m<sup>2</sup> au sol et le nombre d'appartements passe à 6, répartis sur 3 niveaux (dont un dans la toiture);

Considérant que le projet s'implante à l'extrême nord-est de la parcelle afin de s'écarter de l'habitation voisine;

Considérant que le gabarit projeté équivaut à 2 grosses habitations et n'est pas excessif pour cette parcelle de 2.734 m<sup>2</sup>;

Considérant que la parcelle en cause n'est pas reprise dans le centre ancien protégé de Spa;

Considérant de plus que l'expression architecturale de l'immeuble a été revue afin de s'inspirer du style «villas spadoises»;

Le projet est autorisable sous réserve du respect des droits civils des tiers;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone ni son caractère architectural»;

DÉCIDE :

«Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. T-PALM est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1<sup>o</sup> respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du fonctionnaire délégué reproduit en annexe.
- 2<sup>o</sup> se conformer strictement aux plans et au descriptif des travaux annexés à la demande (plans immatriculés en date du 12 juin 2009).
- 3<sup>o</sup> conformément à l'article 137, alinéa 2, du CWATUPE, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débiter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.  
Le demandeur sollicitera le contrôle de l'implantation au moins 15 jours calendrier avant le démarrage de son chantier à l'aide du formulaire «Demande de Vérification d'Implantation» annexé au permis.  
Simultanément à cette demande de vérification d'implantation, une redevance d'un montant de 225 € sera acquittée au n° 001-1000239-51 ouvert au nom de l'administration communale en mentionnant en communication «PERMIS D'URBANISME + les références de celui-ci».  
Le demandeur fournira un plan d'implantation coté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant chaque angle de la future construction, des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle a posteriori. Ce plan sera dressé et signé par l'architecte et sera contresigné par le demandeur et l'entreprise qui exécute les travaux.  
Le plan sera transmis à l'administration communale en même temps que le formulaire de demande de vérification d'implantation.

Les travaux ne pourront pas débiter avant l'acquittement de la redevance et la réception du procès-verbal de vérification d'implantation.

L'indication de l'implantation devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

- 4<sup>o</sup> le raccordement à l'égout doit faire l'objet d'une autorisation préalable écrite du collège communal obtenue via demande séparée du présent permis;  
Les travaux de raccordement sont réalisés sous le contrôle de la commune; les raccordements à l'égout et autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées sur le terrain privé : chambres ou regard de visite placés sur le domaine public;

Préalablement au retrait de l'autorisation pour ouverture de tranchée au service des Travaux, une caution d'un montant de 248 € (remboursable dans un délai minimum d'un an après constatation de la bonne tenue des réparations) ainsi qu'une taxe communale de 620 € représentant le raccordement à l'égout public seront dues. Ces sommes pourront être versées sur le compte 001-1000239-51 de Monsieur le Receveur communal en indiquant le motif du paiement.

5° l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004, entré en vigueur le 20 novembre 2004, relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements devra être respecté selon les modalités suivantes :

- Nombre :

• Appartement

superficie inférieure à 80 m<sup>2</sup> : 1 détecteur;

superficie supérieure à 80 m<sup>2</sup> : 2 détecteurs

• Maison

superficie du niveau inférieure à 80 m<sup>2</sup> : 1 détecteur de fumée par niveau de vie;

superficie du niveau supérieure à 80 m<sup>2</sup> : 2 détecteurs de fumée par niveau de vie;

Les demi-niveaux sont à considérer comme des niveaux.

Le nombre de détecteurs peut être augmenté notamment si les risques sont plus importants (ex fumeurs dans les chambres,...);

• Si l'installation d'au moins 4 détecteurs est nécessaire, les détecteurs devront être reliés entre eux ou raccordés à une centrale.

- Localisation (art. 4 du 6W du 21/10/2004) :

Dans le premier des espaces intérieurs ou la première des pièces repris ci-dessous, présent dans le niveau et non équipé d'un détecteur:

1. le hall ou le palier donnant accès aux chambres à coucher;

2. le hall d'entrée;

3. la pièce dans laquelle débouche la partie supérieure d'un escalier;

4. la pièce contiguë à la cuisine;

5. la chambre;

6. toute autre pièce d'habitation.

Dans la plupart des cas :

• dans les petits appartements, le détecteur sera placé dans le hall donnant accès aux chambres;

• dans les grands appartements et les maisons sans étage, le second détecteur sera placé dans le hall d'entrée ou dans le living;

• dans les maisons à étages, les détecteurs seront placés sur le palier à l'étage, dans le hall d'entrée (proche des pièces de vie) et le cas échéant sur le palier donnant accès aux chambres mansardées ou le cas échéant dans la chambre mansardée, au droit de l'escalier y donnant accès.

Ne pas placer de détecteurs dans une cuisine ou un local produisant beaucoup de vapeur (risque de déclenchement intempestif).

- L'installation des détecteurs est à charge du propriétaire du logement et s'effectue selon le mode d'emploi du fabricant.

- Les détecteurs doivent être des détecteurs optiques de fumée agréés BOSEC ou certifiés par un organisme d'accréditation équivalent au sein de l'espace économique européen.

6° le bien se trouvant dans le périmètre de la zone de prévention éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de la commune de Spa (Zone IIb), déterminé par arrêté ministériel du 13 décembre 2001, la profondeur des fouilles ne dépassera pas trois mètres de profondeur par rapport au niveau naturel du sol.

Le point C) (ascenseur) de l'avis émis en date du 2 février 2009 par la S.A. SPA MONOPOLE doit être intégralement respecté.

- 7° le raccordement à l'égout public se fera directement sur la canalisation publique perpendiculairement à l'axe de la voirie.
- 8° tout raccordement de quelque nature que ce soit (égout, électricité, eau, gaz, etc), nécessitant l'ouverture d'une tranchée sur le domaine public doit faire l'objet d'une demande écrite adressée au collège communal.
- 9° la clôture future sera obligatoirement constituée par une haie de préférence composée d'une ou plusieurs essences régionales compatibles avec l'environnement. Le choix des essences régionales se fera sur base des espèces reprises à l'Atlas de la flore belge et luxembourgeoise publiée par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (cf annexe à la circulaire du 24.04.1985). L'usage d'une succession de conifères verticaux n'est pas autorisé pour la constitution des haies.
- 10° dans la parcelle, il est souhaitable de planter, par 1.000 m<sup>2</sup>, au moins 10 arbres dont 4 à haute tige, à tronc unique ou en cépée, au plus tard dans les trois ans qui suivent l'achèvement du gros oeuvre de la construction. Les essences seront choisies de manière à favoriser les espèces indigènes. Un rapport de deux résineux sur dix arbres constitue un maximum.
- 11° l'avis du Service communal d'Incendie émis en date du 15 février 2009 sera intégralement respecté».

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Article 3 - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège communal et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements, notamment (sic)

Article 5 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours auprès du Gouvernement par envoi recommandé à la poste dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal."

L'acte attaqué est notifié aux réclamants le 7 juillet 2009;

Considérant que la requête unique a été adressée au Conseil d'Etat par un envoi taxipost et non par une recommandation postale en sorte que le recours prend date certaine par le premier pli recommandé à la poste avec accusé de réception qui y fait suite, à savoir la notification de la requête unique, par le greffe du Conseil d'Etat, le 14 août 2009, à la première partie adverse et à la requérante en intervention; qu'il s'ensuit que la requête unique n'est pas tardive et, partant, recevable;

Considérant que, par requête introduite le 2 septembre 2009, la S.A. T- PALM demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut qu'aucun des cinq moyens de la requête unique n'est fondé, qu'il n'y a pas lieu d'annuler l'acte attaqué et, qu'en conséquence, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité déduite du défaut d'intérêt à agir du quatrième requérant qui, compte tenu de la configuration des lieux, ne pourrait avoir aucune vue, selon elle, depuis son immeuble, sur le bâtiment en projet et dont le cadre de vie ne pourrait pas être affecté par celui-ci; qu'elle ajoute que ce projet ne pourrait pas être considéré comme faisant partie du même quartier que celui dans lequel habite le quatrième requérant, le quartier dit "des villas de type spadois" commençant avec l'avenue Henrijean; qu'elle soutient enfin que le quatrième requérant ne dispose pas davantage d'un intérêt fonctionnel lié à sa double qualité de conseiller communal ou de membre de la C.C.A.T.M., aucune prérogative découlant de ces fonctions n'ayant été méconnue par l'acte attaqué;

Considérant que la partie intervenante soulève également cette exception d'irrecevabilité à l'égard du quatrième requérant et qu'elle ajoute qu'il n'invoque aucun risque de préjudice le concernant de manière spécifique;

Considérant que dans la requête unique, le quatrième requérant justifie comme suit de son intérêt à agir :

" Monsieur Daniel COURBE est domicilié à [...] Spa, avenue Clémentine, 42.

Sa propriété est contiguë à celle des époux STRAGIER-VAN BRAEKEL et se situe à moins de 100 mètres du projet litigieux.

En vertu du droit constitutionnel à la protection d'un environnement sain garanti par l'article 23 de la Constitution, le quatrième requérant a un intérêt personnel direct à ce que le projet litigieux n'entame pas son cadre de vie. Le quatrième requérant habite à proximité de la parcelle litigieuse. Il a intérêt à voir préservé le bon aménagement de son quartier";

que si l'on définit le terme "quartier" dans son acception générale, dans le sens de "partie (d'une ville) ayant sa physionomie propre et une certaine unité" (Robert), il ne

peut pas être exclu que la résidence du quatrième requérant, située à moins de cent mètres du terrain de la partie intervenante, appartienne au même quartier que ce terrain, ou partie de quartier formé par l'avenue Professeur Henrijean, l'avenue Clémentine, le chemin de fer, la rue de Barisart et le chemin de Bahychamps, sans que soit démontrée une rupture dans l'unité, notamment architecturale, des lieux au niveau de la résidence et du terrain concernés; que dans ces conditions, même s'il n'aura pas de vue sur le bâtiment en projet, le quatrième requérant, en sa qualité de voisin proche, n'en garde pas moins un intérêt à contester ce projet qui est susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que l'exception d'irrecevabilité ne peut pas être accueillie;

Considérant que le premier moyen de la requête dénonce la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'erreur dans les motifs de l'acte ou leur absence, l'erreur manifeste d'appréciation, la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit être pris en toute connaissance de cause et apprécié dans sa globalité par l'autorité qui l'autorise; que les parties requérantes reprochent à l'acte attaqué de ne pas être motivé adéquatement eu égard à l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., fondé sur la superficie au sol trop importante et la volumétrie excessive, alors qu'il s'en écarte; qu'elles critiquent la motivation par comparaison avec le premier projet qui fut refusé et dénoncent une erreur dans le calcul du nombre de niveaux (qui sont au nombre de quatre et non de trois); qu'elles invoquent l'avis du conseiller en urbanisme de la partie adverse qui a proposé le 19 juin 2008 de refuser le permis et exposent que la superficie construite au sol retenue dans l'acte attaqué (520 m<sup>2</sup>) n'est pas celle annoncée dans les documents annexés à la demande de permis (448,02 m<sup>2</sup>) ainsi que la surface du terrain qui est de 2.748,88 m<sup>2</sup> en 2009 et qui est de 3.001 m<sup>2</sup> en 2001; qu'elles déplorent aussi l'absence de comparaison avec le gabarit des maisons voisines, des villas spadoises unifamiliales, à laquelle ne remédierait pas l'assimilation à deux grosses habitations;

Considérant qu'en ce qu'il critique l'absence de motivation adéquate en réponse à l'avis négatif de la C.C.A.T.M. qui se fondait sur une superficie au sol trop importante et une volumétrie jugée "trop excessive", le moyen manque en fait; que la décision attaquée motive l'octroi du permis d'urbanisme en énonçant que le projet, qui a été revu à la baisse par rapport au projet précédent et qui prévoit à présent une superficie construite de 520 m<sup>2</sup> (au lieu de 600 m<sup>2</sup>) au sol pour une parcelle de 2.734 m<sup>2</sup>, un nombre d'appartements réduits à six au lieu de huit, répartis sur trois niveaux, équivaut à deux grosses habitations et n'est pas excessif pour cette parcelle qui, en outre, n'est pas reprise dans le centre ancien protégé de Spa; que cette

motivation en la forme de la décision attaquée permet ainsi de comprendre pourquoi la première partie adverse a délivré à la partie intervenante le permis d'urbanisme litigieux, en dépit de l'avis défavorable de la C.C.A.T.M., sans qu'elle soit contrainte de donner les motifs de ses motifs en particulier en présence d'un avis peu disert; que cette motivation ne se réduit pas à une comparaison avec le premier projet mais relate l'appréciation du collège communal qui estime que le gabarit et la volumétrie du projet sont acceptables compte tenu de l'environnement et de la topographie des lieux; que, par ailleurs, les parties requérantes n'établissent pas que la décision attaquée serait entachée d'une erreur de fait; que, même s'il fallait tenir compte du sous-sol, partiellement enterré, il demeurerait que celui-ci ne comprend pas d'appartement de telle sorte, que les appartements sont bien répartis sur trois niveaux comme l'énonce le préambule de l'arrêté attaqué; qu'en ce qui concerne les chiffres donnés tant pour la superficie au sol de 520 m<sup>2</sup> au lieu de 448 m<sup>2</sup> que pour la superficie du terrain de 2.734 m<sup>2</sup> pour une superficie de 2.748,88 m<sup>2</sup> annoncée dans la demande, ce ne sont pas des différences de cette proportion qui peuvent justifier l'annulation d'une décision accordant le permis d'urbanisme au motif que la première partie adverse n'aurait pas statué en connaissance de cause ou que les calculs de superficie seraient, comme l'affirment les requérants, "fantaisistes"; que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas davantage démontrée lorsque le collège communal estime, dans l'exercice du pouvoir d'appréciation qui lui revient, que le gabarit projeté, qui équivaut à deux grosses habitations, n'est pas excessif pour une parcelle de 2.734 m<sup>2</sup>; qu'en effet, une occupation au sol de 520 m<sup>2</sup> pour un terrain de 2.734 m<sup>2</sup>, n'est pas en soi excessive dès lors qu'elle est de moins d'un cinquième; que les parties requérantes ne procèdent, en outre, pas à la comparaison concrète du projet avec le gabarit des maisons avoisinantes, comparaison qu'elles reprochent à la première partie adverse de ne pas avoir effectué, et leur affirmation selon laquelle "le quartier ne contient que des villas spadoises unifamiliales, toutes entourées de grands parcs et jardins ce qui en fait leur spécificité", contestée par les autres parties, paraît inexacte en fait sur le vu des photographies produites; qu'enfin, le rapport du 19 juin 2008 de la conseillère en urbanisme qu'elles invoquent, est relatif à un projet qui sera ensuite remanié pour satisfaire aux diverses demandes de la première partie adverse et qui sera suivi d'avis n'exprimant plus les mêmes objections; que l'avis ainsi invoqué est donc dépourvu de toute pertinence; qu'en conséquence, pour que la thèse de l'erreur manifeste soit crédible, elle aurait dû être accompagnée d'un exposé d'éléments concrets venant étayer les différentes facettes de cette erreur, ce qui fait défaut en l'espèce; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen dénonce la violation des articles 1<sup>er</sup>, 2 et 6 de la Convention d'Aarhus sur l'accès à l'information, la participation du public

au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement signée le 25 juin 1998, la violation du décret du 31 mai 2007 relatif à la participation du public en matière d'environnement, notamment de l'article D. 6, 18°, du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement, la violation des articles 1 à 3 de la loi du "14 juillet 1991" relative à la motivation formelle des actes administratifs, l'erreur dans les motifs de l'acte ou leur absence, l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, les parties requérantes reprochent à l'acte attaqué de ne pas contenir de motivation suffisante et adéquate rencontrant, fût-ce de façon globale, les réclamations émises lors des enquêtes publiques et de ne pas leur permettre de comprendre les motifs de fait et de droit qui ont conduit la partie adverse à juger le projet litigieux conforme au bon aménagement des lieux; qu'elles soulignent en particulier deux objections qui auraient été formulées au cours de l'enquête publique et auxquelles l'acte attaqué n'aurait pas répondu à savoir l'absence d'intégration dans un quartier typique d'une construction disproportionnée et les problèmes de sécurité publique liés au charroi accru et à la présence d'un virage dangereux à la hauteur de l'accès au parking en projet; que dans une seconde branche du moyen, elles affirment que l'acte attaqué ne fait pas apparaître une quelconque prise en compte des réclamations émises lors de l'enquête publique et invoquent une prise de position adoptée dès le 7 novembre 2008 par l'échevin de l'urbanisme, attestant que la décision d'octroi du permis d'urbanisme aurait été présente avant même la réalisation de l'enquête publique et avant la prise en compte des avis émis au cours de la procédure;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que la plupart des réclamations formulées lors de l'enquête publique, sont stéréotypées; que tel est le cas de celles qui émanent des parties requérantes Patrick STRAGIER, Christine VAN BRAEKEL et Daniel COURBE qui dénoncent l'absence d'intégration de l'immeuble en projet dans le quartier résidentiel unifamilial en raison de ses dimensions disproportionnées et de sa vocation d'immeuble à appartements, sans autre développement; que Simone GILLES-DEMARET ajoute craindre les nuisances résultant de la proximité, par rapport à son habitation, de l'entrée du parking, de l'allée d'accès et des emplacements de parcage extérieurs; qu'elle exprime également des inquiétudes au sujet de la glacière située à proximité immédiate du bâtiment en projet mais sans fournir d'autres précisions ou de documents probants; que si certaines informations sont données dans quelques autres réclamations, parmi lesquelles celle émanant d'un sieur Roger FELLS, elles ne vont guère au-delà du rappel des dimensions de la construction en projet; que dès lors que les parties requérantes n'invoquent aucune règle juridique ou principe urbanistique restreignant les possibilités de construire à cet endroit un immeuble de trois niveaux abritant six appartements dans un environnement

résidentiel qualifié par elles d'unifamilial, le préambule de l'arrêté attaqué répond adéquatement aux réclamations sur ce point en énonçant notamment que le gabarit projeté équivaut à deux grosses habitations et n'est pas excessif pour une parcelle de 2.734 m<sup>2</sup>; qu'en outre, les plans, la vue axonométrique et les photographies accompagnant la demande de permis permettaient de comparer le gabarit de l'immeuble projeté avec les bâtiments situés dans son environnement immédiat; que, quant à l'accès dangereux au site, en plein virage et avec une visibilité réduite, les parties requérantes n'apportent pas davantage de précisions; qu'une telle critique aurait pu être pertinente à l'encontre d'un projet générant un trafic automobile important mais, compte tenu de la configuration des lieux, elle l'est moins à l'égard d'un immeuble résidentiel destiné à abriter six logements; qu'il faut donc considérer, dans ces conditions, que l'acte attaqué y répond adéquatement en rappelant que le projet a été revu à la baisse et que le nombre d'appartements passe à six; que, pour ce qui concerne la plainte de la troisième requérante, relative à la proximité de l'entrée du parking, de l'allée d'accès et des parkings extérieurs de son habitation, l'acte attaqué répond que le projet s'implante à l'extrême nord-est de la parcelle afin de s'écarter de l'habitation voisine; que le plan d'implantation mentionne également expressément l'accès de l'ancienne glacière comme étant à préserver, ce qui a été amplement étudié au cours de la procédure administrative, de telle sorte que les réclamations non étayées qui y sont relatives sont sans objet; que l'égouttage fait l'objet d'une condition spéciale qu'énonce le dispositif de l'arrêté attaqué tandis que le projet n'affecte pas le chemin vicinal n° 14 qui doit rester libre pour permettre l'accès à la glacière; qu'enfin, un considérant du préambule de l'arrêté attaqué énonce que l'expression architecturale de l'immeuble a été revue afin de s'inspirer du style des "villas spadoises", ce qui témoigne de la préoccupation du collège communal d'améliorer, du point de vue esthétique, l'intégration du projet dans le quartier concerné; que les parties requérantes n'établissent pas que ces motifs ou certains d'entre eux seraient entachés d'une erreur de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation; que la plupart des autres réclamations n'appelaient pas de réponse en ce qu'elles critiquaient l'enquête publique initiale qui a été recommencée ou en ce qu'elles dénonçaient l'absence de réunion de concertation, laquelle n'était pas légalement requise; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, la première branche n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche du moyen, que le 7 novembre 2008, en réponse à une demande de renseignements émanant de l'auteur de projet, l'échevin de l'urbanisme envoie un message électronique ainsi rédigé :

" Lors de la séance du 02/10/2008, le collège communal a pris connaissance du rapport de A. PIRARD, conseillère en aménagement du territoire, à propos du permis d'urbanisme sollicité par la S.A. T-PALM en vue de la construction d'un

immeuble résidentiel à appartements sur le terrain sis à Spa, avenue Professeur Henrijean, cadastré section G n<sup>os</sup> 1108a et 1084 f.

Le collège communal a émis un avis favorable puisque le projet répond à présent aux desiderata du collège.

Tu peux donc introduire la demande de permis";

que, tenant compte des antécédents de la cause, ce document doit s'analyser comme la communication d'un avis préalable sur un avant-projet ayant soulevé de nombreuses questions de la part de la première partie adverse et qui ne peut préjuger du contenu de la décision finale devant intervenir au terme de l'instruction administrative du dossier de demande à introduire, comportant, entre autres, l'organisation d'une enquête publique; qu'au surplus, il apparaît tant du dossier administratif que de la motivation de l'acte attaqué que le collège communal a bien pris en considération les résultats de la consultation du public; qu'en conséquence, le deuxième moyen ne peut être accueilli en aucune de ses deux branches;

Considérant que le troisième moyen dénonce la violation des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, la violation des articles D.62 à D.77 du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I<sup>er</sup> du Code wallon de l'environnement, celle du principe général de droit "patere legem quam ipse fecisti", celle des principes généraux de droit, de précaution et de prévention, l'erreur dans les motifs ou leur absence et l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, les parties requérantes allèguent que la première partie adverse s'est estimée suffisamment informée par la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et que l'acte attaqué considère qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences alors que la première partie adverse, à l'occasion des journées du patrimoine et depuis plusieurs années, promeut les visites du quartier dans lequel se trouvent les villas typiques spadoises, concentrées autour de l'avenue Professeur Henrijean, et qu'une procédure est d'ailleurs pendante relative à l'inscription de la ville de Spa sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO - section villes thermales -; qu'elles font également observer que les critères établis par l'article D.66 du décret du 27 mai 2004 précité commandaient de requérir la réalisation d'une étude d'incidences et invoquent à l'appui de leur thèse, la non-approbation par le collège communal des plans de situation et d'implantation, l'emprise du projet sur la parcelle et ses effets négatifs sur l'environnement, la proximité de la glacière, l'écoulement des eaux et les problèmes de sécurité publique; que, dans une seconde branche, elles critiquent les contradictions que contient la décision de ne pas soumettre le projet à une étude d'incidences et ce, par rapport à la notice d'évaluation des incidences; que, dans

une troisième branche, elles estiment que la ville de Spa a changé de ligne de conduite dès lors qu'elle a toujours accordé une importance particulière aux villas typiques spadoises de l'avenue Professeur Henrijean et qu'en l'espèce, elle méconnaît cette position en autorisant le projet litigieux sans requérir d'étude d'incidences; qu'elles appuient leur propos sur le motif du refus de permis opposé par "la partie adverse" à la demanderesse en intervention en 2004 pour un précédent "projet identique" : "Il n'y a pas lieu d'accepter le principe d'immeubles à appartements au sein de la zone résidentielle dévouée à un habitat de type maison unifamiliale"; qu'elles en concluent que l'acte attaqué a violé le principe général de droit "patere legem quam ipse fecisti" ainsi que les "principes généraux du droit de précaution et de prévention";

Considérant que le troisième moyen critique la décision de ne pas imposer la réalisation d'une étude d'incidences préalablement à celle qui se prononce sur l'octroi du permis d'urbanisme; qu'il paraît logique de commencer l'examen de la deuxième branche qui s'en prend au motif que l'acte attaqué donne à l'appui de la décision de dispenser le projet de la réalisation d'une telle étude; que l'acte attaqué, après avoir fait référence aux critères énumérés à l'article D. 66 du Code de l'environnement, énonce de la manière suivante les raisons pour lesquelles son auteur estime qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences :

" Vu la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement suffisamment et objectivement complétée;

Vu la nature du projet et son importante dimension (immeuble résidentiel à 6 appartements), vu la situation du projet en zone d'habitat, dans un quartier à maisons résidentielles, le projet n'aura aucun impact notable sur l'environnement";

que si la rédaction du motif est affectée d'une anomalie en tant que celui-ci déduit l'absence d'effet notable sur l'environnement en alléguant les dimensions jugées "importantes" du projet dans un quartier qualifié de "maisons résidentielles", il convient néanmoins de considérer qu'il s'agit d'une erreur purement matérielle et que l'auteur de l'acte attaqué a entendu invoquer les dimensions peu importantes d'un immeuble résidentiel abritant six appartements, par rapport à la superficie "importante" du terrain; qu'en revanche, il n'existe pas de contradiction entre ce motif, ainsi corrigé, et le considérant selon lequel "le gabarit projeté équivaut à deux grosses habitations et n'est pas excessif pour cette parcelle de 2.734 m<sup>2</sup>"; qu'au surplus, la circonstance que la motivation d'un permis d'urbanisme "contredit" des données contenues dans la notice ne suffit pas, à défaut d'autre élément et sauf à prouver l'existence d'une erreur entachant la décision, à justifier son annulation;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que l'arrêté attaqué rappelle de manière explicite la situation de fait et de droit du bien et signale ainsi, entre autres éléments, que celui-ci n'est pas localisé dans un périmètre d'intérêt historique, esthétique ou archéologique, qu'il n'est pas situé à proximité d'un site classé, qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure de classement et n'est pas classé, qu'il ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde et n'est pas inscrit sur cette liste et qu'il n'est pas repris à l'Atlas des sites archéologique de la Région wallonne; que les parties requérantes ne contestent pas l'exactitude de ces éléments; que, dans ces conditions, la première partie adverse ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation en estimant qu'en raison de sa nature et de ses dimensions, la construction d'un immeuble résidentiel comptant six appartements en zone d'habitat dans un quartier de maisons résidentielles, dont certaines présentent un gabarit assez imposant, n'aura aucun impact notable sur l'environnement; qu'ainsi, elles n'établissent pas que les lieux se caractériseraient de facto par une architecture homogène si l'on prend en considération, par exemple, le bungalow de la troisième requérante, voisine immédiate du terrain litigieux, bungalow qui ne relève pas précisément du style vanté; que, par ailleurs, si en vertu de l'article D.66, § 1<sup>er</sup>, du Code de l'environnement, l'étude d'incidences porte notamment sur les effets du projet à l'égard du patrimoine culturel, force est de constater qu'aucune norme juridique en vigueur relevant de la police de la protection du patrimoine culturel ne protège, actuellement, à ce titre les lieux concernés ou leur voisinage immédiat; que l'inscription de la ville de Spa sur la liste indicative qui n'est que la première étape de la procédure d'inscription du site dans la liste du patrimoine mondial de l'Unesco, ne fournit aucune garantie que cette procédure aboutira un jour à une telle inscription ni que celle-ci inclura en définitive le terrain de la partie intervenante; que l'absence prétendue d'approbation des plans d'implantation et de situation par le collège communal se rapporte à un état de la procédure administrative (apostille du 7 octobre 2008) antérieur à la réintroduction du dossier le 6 janvier 2009, à la suite de laquelle l'accusé de réception a été délivré le 19 janvier 2009 avec dispense de l'étude d'incidences, confirmée par le collège communal dans l'acte attaqué;

Considérant que la troisième branche du moyen invoque à tort la violation de l'adage "patere legem quam ipse fecisti" dès lors que la ligne de conduite que la première partie adverse se serait imposée au dire des parties requérantes, ne constitue pas un règlement; que cette branche ne peut pas davantage être accueillie en tant qu'elle reproche à la partie adverse de s'être écartée de sa ligne de conduite (principe de continuité) dès lors qu'il n'est pas établi ni même affirmé que le collège communal aurait eu pour principe de soumettre à une étude d'incidences toutes les constructions

nouvelles dans le quartier des villas spadoises; que, quant au refus décidé en 2004, le moyen compare des décisions refusant un permis d'urbanisme avec une décision dispensant le projet de la réalisation d'une étude d'incidences, pour un projet d'ailleurs différent de la version initiale refusée; que, de plus, le motif invoqué du refus, aux termes duquel "il n'y a pas lieu d'accepter le principe d'immeubles à appartements au sein de la zone résidentielle dévouée à un habitat de type maison unifamiliale" est repris de la décision du 19 février 2004 du collège communal, laquelle, sur le recours administratif porté devant le Gouvernement wallon, a été remplacée par l'arrêté ministériel du 21 juin 2004 et a donc disparu de l'ordonnancement juridique, sachant que le refus décidé sur recours ne reprend pas ce motif même s'il dit se rallier à la position du collège mais sans citer ce point; qu'enfin, l'analogie qu'opère le moyen avec la directive "habitats" ne serait pertinente que si les parties requérantes établissaient que le projet litigieux risque d'affecter de manière significative le site concerné, compte tenu du périmètre large que délimite la liste indicative, et de compromettre les objectifs poursuivis par son inscription sur la liste du patrimoine mondial; que force est de constater qu'elles n'apportent pas une telle preuve, pas plus qu'elles ne démontrent que l'article D.68 du Code de l'environnement qui subordonne la réalisation d'une étude d'incidences obligatoire lorsqu'un projet est notamment susceptible d'avoir des incidences notables sur le patrimoine culturel, aurait dû être mis en oeuvre, en l'espèce; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le quatrième moyen dénonce la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, celle de l'article R.169 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 3 mars 2005 relatif au Livre II du Code de l'environnement contenant le Code de l'eau, l'erreur dans les motifs de l'acte ou leur absence et l'erreur manifeste d'appréciation; que les parties requérantes soutiennent que le projet litigieux est repris en zone de prévention éloignée en vertu du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et à l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables, que l'article R. 169 du Code de l'eau interdit l'implantation dans une telle zone d'un parking de plus de 20 véhicules automoteurs et que le projet litigieux contient au total 24 emplacements de parking; qu'elles ajoutent que l'acte attaqué ne répond pas à l'avis de la S.A. SPA MONOPOLE émis le 2 février 2009;

Considérant que l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 février 2009 modifiant le Livre II du Code de l'environnement constituant le Code de l'eau en ce qui concerne les prises d'eau souterraines, les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance a remplacé la section 2 du chapitre III du Titre VII de la 2<sup>ème</sup> partie réglementaire du Code de l'eau, contenant les articles R.153 à R.170; que

cette disposition est entrée en vigueur le dixième jour après sa publication au Moniteur soit le 7 mai 2009, donc avant l'adoption de l'arrêté ici attaqué du 25 juin 2009; que le nouvel article R.169 ne prévoit plus d'interdiction d'"implanter"de nouveaux terrains destinés au parcage de plus de vingt véhicules automoteurs en zone de prévention éloignée; que le nouvel article R. 167 dispose comme suit :

" Art. R. 167. § 1<sup>er</sup>. En zones de prévention éloignée, sont interdits :  
[...]

§ 2. En zone de prévention éloignée :

1° les nouvelles aires de stationnement de plus de vingt véhicules automoteurs sont rendues étanches et pourvues d'un dispositif de collecte des liquides vers un séparateur d'hydrocarbures;  
[...]

§ 3. La disposition relative à la mise en conformité dans la zone de prévention éloignée est la suivante :

des panneaux conformes aux modèles repris en annexe LVI, signalant l'existence d'une zone de prévention, sont placés par l'exploitant sur tous les axes principaux de circulation aux points d'entrée et de sortie de ceux-ci dans la zone de prévention éloignée.

§ 4. Pour les nouveaux ouvrages, constructions et installations, les dispositions du présent article sont d'application immédiate à dater de l'entrée en vigueur de l'arrêté délimitant la zone de prévention";

qu'ainsi, d'application immédiate, la nouvelle réglementation régit l'autorisation que donne l'arrêté attaqué adopté après son entrée en vigueur, même si la demande de permis a été introduite et instruite en partie avant cette date; qu'en conséquence, le quatrième moyen manque en droit; qu'au surplus, l'avis de la S.A. SPA MONOPOLE se limitait, sur cette question, à recommander de demander celui "de la Région wallonne", la direction des eaux souterraines du département de l'environnement et de l'eau ayant, en l'espèce, communiqué ses observations le 20 février 2009; que sur ce point, le moyen manque en fait;

Considérant que le cinquième moyen est pris de la violation des articles 16, 24 et 76 du règlement communal sur les bâtisses de la ville de Spa réapprouvé le 12 juillet 1966 après abrogation, modifié le 24 janvier 1992 uniquement pour ce qui concerne l'accès aux bâtiments publics des personnes à mobilité réduite, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, les parties requérantes dénoncent la violation de l'article 24 du règlement communal en ce que le permis attaqué autorise des fondations d'une cage d'ascenseur à trois mètres de profondeur sans avoir obtenu l'autorisation préalable du Ministre compétent de la Région wallonne; que, dans une deuxième branche, elles

invoquent la violation de l'article 76 du même règlement dès lors que le projet n'a pas été soumis à l'avis préalable du comité consultatif prévu par cette disposition, ajoutant que l'acte attaqué ne contient pas de motivation relative à l'esthétique du projet critiquée notamment par la conseillère en urbanisme; que dans une troisième branche, elles se prévalent de la violation de l'article 16 du règlement précité en ce que les plans annexés à la demande de permis n'ont pas été estampillés au secrétariat communal dès leur réception et qu'ils n'ont pas été approuvés par le collège communal;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que l'article 24 du règlement communal sur les bâtisses dans le périmètre de la voirie urbaine adopté le 6 juin 1931 est ainsi rédigé :

" Article 24.- Constructions dans le périmètre de protection des sources minérales.

Dans le périmètre déterminé par les plans annexés aux arrêtés royaux des 31 juillet 1889, 10 novembre 1925 et 28 février 1927, il ne pourra être entrepris, sans autorisation préalable du Gouvernement, aucun travail qui pourrait avoir pour résultat de réduire le débit des sources ou d'altérer les qualités de l'eau qu'elles fournissent et notamment, drainage, sondage, creusement de puits, travaux souterrains, fouilles, dont la profondeur excéderait deux mètres, modification au régime des ruisseaux, à l'écoulement des eaux de surface et à la situation actuelle des mofettes d'acide carbonique.

Dans le cas où, même à une profondeur inférieure à 2 m, il est constaté des sorties d'eau minérale ou de gaz carbonique, le travail sera arrêté de suite et le propriétaire, l'entrepreneur ou le contremaître en préviendront l'administration communale";

que les arrêtés royaux auxquels se réfère cette disposition ont été abrogés par un arrêté du Gouvernement wallon du 13 décembre 2001; qu'actuellement, l'article R.165, § 2, 9°, du Code de l'eau dispose qu'en zone de prévention éloignée et rapprochée :

" 9° lorsque les puits, forages, excavations ou travaux de terrassement dépassant une profondeur de trois mètres sous la surface du sol font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis unique soumise à l'avis de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, celle-ci recueille l'avis de l'exploitant de la prise d'eau et de l'administration au cours de l'instruction de la demande. En zone de prévention rapprochée des prises d'eaux minérales, thermales et carbogazeuses, cette formalité est exigée lorsque les travaux énumérés ci-dessus, dépassent une profondeur de deux mètres";

qu'il résulte de ce qui précède qu'en zone de prévention éloignée, il convient à présent d'appliquer la profondeur de trois mètres qui correspond à la profondeur maximale qu'impose l'arrêté attaqué dans son dispositif; qu'en conséquence, le moyen manque en droit en sa première branche;

Considérant, quant la deuxième branche du moyen, que l'article 76 du règlement communal sur les bâtisses énonce ce qui suit :

- " Toutes les constructions longeant la voie publique établies soit sur l'alignement soit en recul de cet alignement doivent présenter un caractère esthétique que le collège appréciera suivant les situations. Il pourra refuser l'autorisation de construire tout bâtiment dont l'aspect peut nuire à l'embellissement de la ville. Dans ce but, l'administration communale désignera les rues ou quartiers de la ville auxquels il sera appliqué des dispositions spéciales.

Le collège constituera un comité consultatif composé des architectes faisant partie de l'association des architectes de Spa et du directeur des travaux de la ville.

Ce comité serait appelé à donner son avis dans les cas spéciaux que le collège estime devoir lui soumettre";

que, comme son texte l'indique, loin d'imposer une formalité obligatoire et générale, l'article 76 du règlement précité laisse au collège communal le pouvoir d'apprécier les cas spéciaux dans lesquels il lui apparaît opportun de consulter le comité qu'il crée; qu'en l'espèce, la première partie adverse a estimé que tel n'était pas le cas sans que le moyen démontre l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation qui est simplement évoquée, sans la moindre explication; qu'en outre, les antécédents de la cause révèlent que le collège communal s'est tout particulièrement soucié de l'esthétique du projet dont il a, à plusieurs reprises, demandé la modification pour en améliorer la composition architecturale; que l'arrêté attaqué motive l'octroi du permis en énonçant notamment que "l'expression architecturale de l'immeuble a été revue afin de s'inspirer du style «villas spadoises»", sans que les parties requérantes prouvent, rapport d'expert à l'appui, l'inexactitude de ce motif; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que l'article 16 du règlement communal sur les bâtisses est rédigé comme suit :

- " Les exemplaires des plans annexés à la demande seront estampillés au secrétariat communal dès leur réception; après examen par le collège, l'un de ces exemplaires sera retourné à l'intéressé avec les modifications à apporter aux plans d'exécution ou le motif de refus d'autorisation";

que si l'on peut s'interroger sur le caractère substantiel de la formalité de l'estampillage, en tout état de cause, les plans pour lesquels le permis attaqué a été délivré, ont été estampillés le 12 juin 2009 par les services de l'administration communale de la première partie adverse; que les parties requérantes n'ont pas intérêt à invoquer l'absence d'estampillage des autres versions des plans d'implantation et de situation que la partie intervenante a déposés au cours de la procédure administrative ayant abouti à l'octroi du permis d'urbanisme attaqué dès lors qu'elles ne mettent pas en doute

l'authenticité des plans versés au dossier administratif et qui ont été examinés par le collège communal et par le fonctionnaire délégué; qu'il n'est pas sérieux de prétendre, en l'espèce, que la décision de ne pas imposer la réalisation d'une étude d'incidences aurait été prise sans examen des plans de situation et d'implantation; qu'en conséquence, le cinquième moyen n'est fondé en aucune de ses branches,

## **D E C I D E :**

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

La requête en intervention introduite par la société anonyme T-PALM est accueillie.

### **Article 2.**

La requête en annulation est rejetée.

### **Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 206,25 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le trois décembre deux mille neuf par :

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| M <sup>me</sup> VANDERNACHT, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> MOREL,       | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

P. VANDERNACHT.