

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.218 du 23 février 2010

A. 194.612/XIII-5419

En cause :

1. **PIRARD** Dominique,
 2. **PIRARD** Jacques,
 3. **THIRION** Suzanne,
- ayant tous élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Spa**,
ayant élu domicile chez
Me Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

--

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 16 novembre 2009 par Dominique PIRARD, Jacques PIRARD et Suzanne THIRION qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 10 septembre 2009 par le collège communal de la ville de Spa à l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS & WILLEMS en vue de la construction d'un immeuble de sept appartements sur un terrain situé à Spa, rue de Barisart n^{os} 203/205, cadastré section G, n^{os} 1121s, 1121t et 1121r;

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 13 janvier 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 février 2010 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Etienne GREGOIRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Vincent DUPONT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et Me Yvan TOURNAY, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, 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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Dominique PIRARD, Jacques PIRARD et Suzanne THIRION déclarent être tous trois domiciliés à Spa, rue de Barisart 201, la première étant la nu-propriétaire de l'immeuble d'habitation tandis que les deux autres en sont les usufruitiers. Leur terrain jouxte une parcelle qui est située rue de Barisart n^{os} 203/205, à l'arrière de laquelle est érigée une bâtisse existante en briques rouges portant le numéro 203, cadastrée section G, n^o 1121r et sur laquelle était également implanté un bâtiment en briques blanches (n^o 1121s), fortement endommagé par un incendie en 1993 et ensuite démoli en vertu d'un permis délivré le 14 septembre 2006. La superficie totale renseignée du terrain est de 1530,18 m². Ladite parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen. Elle se trouve dans le périmètre de la zone de prévention éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de la commune de Spa. Elle

est régie par un règlement communal sur les bâtisses que la première partie adverse n'a pas versé à son dossier administratif.

2.1. L'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS & WILLEMS a étudié plusieurs projets d'aménagement de la parcelle située rue de Barisart n^{os} 203/205, cadastrée section G, n^{os} 1121s, 1121t et 1121r. Ainsi, elle introduit le 20 juin 2006 auprès du collège communal de la ville de Spa une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisée à y construire un immeuble de quatre façades destiné à abriter 11 appartements, comptant un rez-de-chaussée et trois étages, pour une superficie au sol de 335,42 m², un volume de 4.532,77 m³, une largeur de façade principale de 15,99 mètres, une hauteur moyenne sous faîte de l'élévation nord d'environ 14 mètres (niveau aménagé) et une profondeur approximative de 22 mètres (élévation nord).

2.2. Le 4 octobre 2006, après enquête publique, le collège communal refuse le permis d'urbanisme demandé par l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS & WILLEMS. Les motifs du refus tiennent à l'emprise au sol et à la densité de logements jugées trop importantes, à l'exiguïté des espaces extérieurs autour du bâtiment, au respect partiel de l'article 415/2 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et au caractère massif de l'architecture proposée qui n'est pas de nature à s'intégrer dans un environnement bâti où prédominent des architectures exploitant l'asymétrie et l'éclectisme dans l'agencement des volumes constitutifs des bâtiments.

2.3. Sur recours, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial confirme le 16 avril 2008 la décision de refus du permis en se fondant sur des motifs relatifs aux caractéristiques du quartier, à la densité d'occupation générée par le projet, au traitement architectural prévu et à la méconnaissance du 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.

3. Un arrêté du 12 mars 2007 du Ministre wallon de l'Agriculture, de la Ruralité, de l'Environnement et du Tourisme autorise l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS & WILLEMS à creuser des fouilles à plus de trois mètres de profondeur pour la réalisation d'un immeuble de onze logements sur le terrain sis rue de Barisart n^{os} 203/205, cadastré section G, n^{os} 1121s, 1121t et 1121r, à l'intérieur de la zone de prévention éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine. En

vertu de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 12 mars 2007, les fouilles ne peuvent pas dépasser cinq mètres de profondeur par rapport à la surface naturelle du sol.

4.1. Le 10 septembre 2007, soit avant que son recours administratif soit vidé, l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS & WILLEMS introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de la construction, sur le terrain situé à Spa, rue de Barisart n^{os} 203/205, d'un immeuble destiné à abriter sept appartements. L'immeuble en projet présente, dans sa version finale entérinée par l'acte attaqué, les caractéristiques suivantes :

- immeuble 4 façades comportant un rez-de-chaussée et 3 niveaux;
- surface au sol de 263 m²;
- volume : 3.058,7 m³;
- largeur de la façade principale : environ 18 mètres;
- hauteur moyenne sous faîte de l'élévation nord : environ 13,75 mètres;
- profondeur totale approximative : 15,33 mètres, sans compter la petite avancée triangulaire à l'avant; la largeur de la façade nord passe à 12,99 mètres;
- sous-sol abritant des caves ainsi que 7 emplacements de parcage pour voitures, quatre emplacements supplémentaires étant prévus en surface.

4.2. Par rapport au projet de 2006, les reculs latéraux sont similaires mais les accès se font uniquement via la façade avant alors que le projet précédent prévoyait un accès par la droite, permettant ainsi de consacrer ces espaces à des aménagements paysagers (collège communal, avis du 21 août 2008).

4.3. La réalisation du projet implique la démolition du bâtiment se trouvant en fond de parcelle.

4.4. La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui signale la présence à proximité du projet d'une zone de protection spéciale, étant la ZPS BE33031-Bois de la Geronstère.

5. Le 1^{er} octobre 2007, le collège communal de la ville de Spa signale à l'auteur de projet que le dossier de demande est incomplet. Les renseignements demandés et des plans modifiés sont transmis par l'architecte de la demanderesse le 26 octobre 2007. Une attestation de dépôt est délivrée un mois plus tard, le 29 novembre 2007. L'accusé de réception d'un dossier complet est délivré à la demanderesse le 6 décembre 2007.

6.1. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 décembre 2007 sur la base de l'article 330, 2°, du CWATUP. Trente-cinq réclamations sont déposées; Suzanne THIRION, troisième requérante, envoie une réclamation le 24 décembre 2007 dans laquelle elle critique la taille du bâtiment en projet et son style architectural; Jacques PIRARD, deuxième requérant, critique le 24 décembre 2007 l'insuffisance des emplacements de parcage et l'augmentation de la population dans le quartier, générée par le projet, avec donc plus de bruit, plus de voitures, compromettant le calme des lieux.

6.2. Toujours le 24 décembre 2007, Dominique PIRARD envoie à son tour une réclamation dans laquelle elle regrette que la taille et la hauteur du bâtiment litigieux aient à peine diminué par rapport au projet refusé (moins de 17 % en surface au sol et moins de 1 mètre en hauteur), elle soutient que le style architectural est vraiment inesthétique et affirme que, par sa disposition et par taille, l'immeuble va purement et simplement lui ôter tout ensoleillement sur la façade en hiver et dans le jardin en été. Elle demande que la construction envisagée soit limitée à trois niveaux d'habitation, y compris le rez-de-chaussée, pour qu'elle ne dépasse pas les maisons avoisinantes hors les tours.

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

- S.A. SPA MONOPOLE : avis favorable du 13 décembre 2007;
- commission consultative communale d'aménagement du territoire : avis défavorable du 19 décembre 2007;
- division de l'eau de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement : lettre du 21 décembre 2007 signalant la nécessité d'une autorisation ministérielle pour procéder à des fouilles de plus de trois mètres de profondeur, cette autorisation ayant été délivrée en l'espèce le 12 mars 2007;
- service d'incendie : avis défavorable du 4 janvier 2008;
- service technique de la province de Liège : avis favorable du 7 janvier 2008 pour autant que le rejet d'eau dans le ruisseau du Vieux Spa soit autorisé par le collège provincial dans les formes légales décrites au règlement provincial du 28 juin 2001 pris en exécution de la loi du 28 décembre 1967, rappelant aussi que le déversement d'eaux dans le ruisseau devra également faire l'objet d'une autorisation de déversement à délivrer par le Ministère de la Région wallonne.

8. La demanderesse de permis communique le 7 juillet 2008 à l'administration communale des plans modifiés. Les modifications sont assez sensibles,

en particulier en ce qui concerne l'élévation nord qui fait face à la maison des requérants : hauteur du faîte de la toiture passant du niveau 112,80 au niveau 112,10 (d'où une différence de 70 centimètres par rapport au projet de 2006); renversement de l'axe du faîte de la toiture à cet endroit, etc.

9. Le 21 août 2008, le collège communal émet un avis favorable conditionnel, énonçant une série de prescriptions destinées à assurer le respect des articles 414 à 415/16 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) ainsi que la protection des arbres existants à maintenir; il impose le respect intégral de l'avis du service régional d'incendie (requérant le dépôt de plans modifiés) et de celui du service technique provincial.

10. Le 1^{er} octobre 2008, le fonctionnaire délégué remet un avis favorable conditionnel, annexé au permis d'urbanisme attaqué, en se fondant sur "l'évolution qualitative du projet qui vise à intégrer le plus harmonieusement le bâtiment dans l'environnement bâti et arboré".

11. Le 10 octobre 2008, le bourgmestre demande à l'architecte de la demanderesse de permis d'adapter le projet et les plans afin de les rendre conformes à l'avis du collège communal et à celui du fonctionnaire délégué.

12. De nouveaux plans sont dressés le 13 janvier 2009, à la suite desquels le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel le 10 mars 2009.

13. Le 10 septembre 2009, le collège communal de Spa délivre, moyennant certaines conditions, à l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS & WILLEMS le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à construire un immeuble de sept appartements rue de Barisart n^{os} 203/205.

14. La décision du 10 septembre 2009, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigée :

" Le Collège communal,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu l'article L1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation tel qu'établi par l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 avril 2004, confirmé par le décret du 27 mai 2004, portant codification de la législation relative aux pouvoirs locaux;

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^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS Ch. et M., WILLEMS a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Spa, Rue de Barisart n^{os} 203/205, sur le terrain cadastré section G n^{os} 1121 s, 1121 t et 1121 r, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 7 appartements;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 29 novembre 2007;

(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 B (limites latérales de 2,50 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 C.W.A.T.U.P.E.);
- 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 C.W.A.T.U.P.E.);
- règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 à 442 du C.W.A.T.U.P.E.);

(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;

Considérant que l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement dispose que pour les demandes de permis introduites avant l'entrée en vigueur de ce décret, soit le 4 décembre 2006, «l'autorité compétente au sens de l'article D. 49, 1^o, à peine de nullité de sa décision mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, §2 et, dans l'affirmative refuse le permis demandé»;

Considérant qu'au sens de la disposition précitée, la présente demande de permis a été introduite le 29 novembre 2007;

Qu'il s'ensuit que l'article 16 précité est applicable, en l'espèce;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, §2, du Livre 1^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

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

La construction ou la 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^o du C.W.A.T.U.P.E.);

(1)(2) Considérant que 35 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que le Gouvernement, le Fonctionnaire délégué ou le Collège communal 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 :

- Sa SPA MONOPOLE : zone de prévention éloignée; que son avis sollicité en date du 6 décembre 2007 et transmis en date du 13 décembre 2007 est favorable;
- Division de l'Eau : zone de prévention éloignée; que son avis sollicité en date du 6 décembre 2007 et transmis en date du 21 décembre 2007 est favorable;
- Service Régional d'Incendie : immeuble à appartements; que son avis sollicité en date du 6 décembre 2007 et transmis en date du 4 janvier 2008 est défavorable;
- Service Technique Provincial : proximité d'un cours d'eau; que son avis sollicité en date du 6 décembre 2007 et transmis en date du 7 janvier 2008 est favorable conditionnel;
- C.C.A.T. : article 116 du C.W.A.T.U.P.E.; que son avis sollicité en date du 6 décembre 2007 et transmis en date du 19 décembre 2007 est défavorable; (4)

(1)(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 28 août 2008 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 :
[...]

(9) Considérant que le bien dont question :

- est situé en zone d'habitat au plan de secteur VERVIERS-EUPEN;
- n'est pas répertorié à l'Atlas Architectural des Centres Anciens Protégés dressé et mis à jour par l'Exécutif de la région Wallonne;
- n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un immeuble ou d'un site classé;
- n'est pas situé dans le périmètre de la zone protégée en matière d'urbanisme déterminé par A.R. du 13.12.1976;
- est repris en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Vesdre;
- est situé en zone de prévention éloignée (zone IIb) déterminé par arrêté ministériel du 13 décembre 2001;

Attendu que la demande a fait l'objet d'une publicité conforme à celle exigée par l'article 330/2° du C.W.A.T.U.P.E.; que l'enquête était ouverte du 10 décembre 2007 au 24 décembre 2007;

Attendu que, durant cette période, 35 lettres de réclamations et/ou remarques sont parvenues au Collège communal;

Vu la synthèse des réclamations;

Vu que les réclamations peuvent se résumer comme suit :

- L'architecture ne s'intègre pas dans l'environnement bâti et va nuire où la typologie des «villas spadoises» est présente aux alentours;
- Les dimensions du bâtiment sont trop imposantes (superficie, hauteur);
- Inadaptation de logements multiples dans un environnement constitué d'habitations unifamiliales;

Vu l'Arrêté ministériel du 6 février 2008 autorisant à creuser des fouilles à plus de trois mètres de profondeur;

Considérant que le projet déposé présente les améliorations suivantes par rapport au projet ayant reçu un refus de permis d'urbanisme en date du 4 octobre 2006 :

- La superficie du terrain occupée par la construction a été revue à la baisse et passe de 335 m² à 263 m²;
- Les reculs latéraux sont similaires mais les accès se font uniquement via la façade avant (alors que le premier projet prévoyait un accès par la droite), permettant ainsi de consacrer ceux-ci à des aménagements paysagers;
- Des emplacements de stationnements couverts sont prévus pour chaque logement afin de limiter au maximum les stationnements sauvages sur la voirie;
- L'implantation, les accès, l'emprise au sol, ... laissent de larges espaces libres de toute construction permettant ainsi une bonne intégration paysagère;
- Le nombre de logements a été revu à la baisse en passant de 11 à 7 logements;

Considérant que le principe de la construction d'un immeuble à appartements ne mettra pas en péril la destination de la zone et que, de plus, il contribuera à la densification et à la diversification de l'offre en matière de logement;

Considérant les plans modifiés introduits en nos services en date du 7 juillet 2008;

Considérant que ces plans répondent aux remarques principales émises par la C.C.A.T. et par les réclamants de la manière suivante :

- L'architecture propose une interprétation contemporaine du vocabulaire architectural des «villas spadoises» : asymétrie, jeu de volumes de différents niveaux permettant d'alléger visuellement le bâtiment, ...
- Le niveau du faîte du bâtiment a été diminué de 70 cm permettant ainsi de respecter et de s'intégrer dans les gabarits des immeubles environnants;

Considérant le rapport favorable conditionnel émis par le Service Régional d'Incendie en date du 10 mars 2009;

Considérant les plans, introduits en date du 5 août 2009, amendés en fonction des remarques émises par le Collège communal du 21 août 2008 ainsi que par celles émises par le Fonctionnaire Délégué de l'Administration de l'Urbanisme dans son avis du 1^{er} octobre 2008;

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;

DECIDE :

(1) Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par l'association momentanée BALTHASAR, LECOQ, VOOS Ch. et M., WILLEMS est octroyé.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(2) 1^o respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit en annexe.

(6) 2^o se conformer strictement aux plans et au descriptif des travaux annexés à la demande.

3^o conformément à l'article 137, alinéa 2, du C.W.A.T.U.P.E., 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° 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° les articles 414 à 415/16 du C.W.A.T.U.P.E. relatifs 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 devront être respectés.

- 6° prescriptions à respecter concernant la protection des arbres existants à maintenir :

- a. les consignes concernant la protection des arbres doivent être affichées en permanence sur chantier;
- b. des mesures complémentaires et locales peuvent être imposées par le Collège communal en cas de découverte d'un problème ou de modifications en cours de chantier;
- c. le demandeur et l'architecte signaleront les consignes de protection à toute entreprise travaillant sur le chantier;
- d. les arbres seront protégés à l'aide d'un matériel adapté (palissades, barrières inamovibles, clôtures en bois, etc.) et aucun matériau ou équipement ne pourra être installé ou stocké, même provisoirement, sous le périmètre de protection qui correspond à celui de la couronne des arbres. Cette protection est destinée à sauvegarder la zone des racines, le tronc et la cime;
- e. les arbres dont la couronne empiète sur les zones de constructions seront traités comme suit :
 - une protection du tronc sera mise en place;
 - les terrassements mécaniques seront effectués avec la plus grande attention et la plus grande prudence jusqu'à une distance estimée à 20 cm des grosses racines;
 - la poursuite des terrassements se fera manuellement jusqu'à dégagement complet des racines;
 - un appel sera fait au service des plantations de la Ville (Monsieur GOBERT) afin de statuer sur les coupes et sur la viabilité des arbres à long terme. Un rapport du service appelé désignera clairement les responsabilités pour ce qui concerne la suite des travaux et les mesures à prendre vis-à-vis des arbres;

- les racines seront entaillées de la stricte longueur nécessaire. La coupe sera franche et claire afin de s'assurer la meilleure cicatrisation possible. Aucun goudron végétal ne sera appliqué;
 - toutes les précautions seront prises lors du remblayage afin de ne pas déstabiliser les arbres;
- f. la bonne tenue dans le temps des arbres sera de la responsabilité du maître de l'ouvrage et des futurs propriétaires qui seront rendus responsables de toute détérioration de la santé des arbres en objet.
- 7° l'avis du Service Régional d'Incendie émis en date du 10 mars 2009 sera intégralement respecté.
- 8° l'avis du Service Technique Provincial émis en date du 7 janvier 2008 sera intégralement respecté.
- 9° 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.
- 10° les chemins et ouvrages strictement nécessaires aux accès seront réalisés, soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'agglomérés de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en un revêtement stabilisé constitué d'un enrochement calé à la fine grenaille et au sable. Les emplacements de parcage situés devant l'immeuble seront réalisés en un revêtement stabilisé tel que prédécrit ou en dalles de béton alvéolé et engazonnées, obligatoirement en un revêtement perméable.
- 11° 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.
La mise en oeuvre de l'ensemble des plantations répertoriées au plan d'implantation devront être mises en oeuvre endéans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis.

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.

(5) 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

Article 5 - Le destinataire de l'acte peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi dans les trente jours de la réception de la décision du collège communal visée à l'article 117 du Code précité»".

15. L'existence de la décision du 10 septembre 2009 est signalée aux réclamants par une lettre du 17 septembre 2009 qui ne relate toutefois pas le contenu de la décision et à laquelle le texte de cette décision n'est pas annexé. Une telle lettre

ne constitue pas une notification valable au sens de l'article 343 du CWATUP et ne fait pas courir le délai de soixante jours pour saisir le Conseil d'Etat d'un recours en annulation ou en suspension dirigé contre le permis;

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'il y a lieu de rejeter la requête, les deux moyens de la requête étant à son estime non fondés;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou leur absence, de l'inexactitude matérielle des faits, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit être pris en connaissance de cause et apprécié dans sa globalité par l'autorité; qu'ils synthétisent comme suit la première branche du moyen :

" En date du 4 octobre 2006, le collège communal de la ville de Spa a refusé le premier projet des demandeurs, similaire à celui de l'acte attaqué.

Les motifs étaient notamment l'emprise au sol trop importante, la densité de logements, la hauteur par rapport à l'environnement bâti.

L'acte attaqué, pour tenter d'expliquer la réduction de volume du projet immobilier, retient comme motif la diminution du niveau de faîte du toit de 70 cm en permettant ainsi un alignement sur les immeubles environnants.

Or, il appert que cette diminution de 70 cm permet seulement un alignement sur les tours des immeubles voisins, nécessairement plus élevées, mais non un alignement sur le niveau des faîtes de toit.

Il y a donc inexactitude matérielle des faits, laquelle a biaisé l'appréciation par l'autorité administrative du principe du bon aménagement des lieux";

et résumant ainsi la seconde branche de leur moyen :

" L'acte attaqué ne permet pas de comprendre le raisonnement en fait et en droit qui a permis à l'autorité administrative d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement immédiat, alors que le défaut d'intégration était dénoncé par la CCATM et par les réclamants dans le cadre de l'enquête publique.

L'acte attaqué n'est pas motivé de façon adéquate";

que, dans les développements de la seconde branche du moyen, les requérants invoquent à l'appui de leur thèse la motivation de la décision de refus du 4 octobre 2006 ainsi que la teneur de l'avis du 11 décembre 2006 de la commission d'avis sur les

recours, tous les deux relatifs à un projet similaire, et soutiennent que la décision qui s'écarte des avis recueillis en cours de procédure et des réclamations déposées lors de l'enquête publique, est soumise à une obligation de motivation renforcée; qu'ils affirment que l'acte attaqué ne contient pas de motivation permettant de comprendre le raisonnement "tant en fait qu'en droit" qui a conduit l'autorité à estimer que le projet s'intégrait dans le gabarit des immeubles environnants en dépit, d'une part, de l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire, qui dénonçait "le grand volume sans vie qui ne s'intègre pas au bâti environnant", et, d'autre part, malgré les réclamations qui, déposées au cours de l'enquête publique, critiquaient la hauteur du projet et le défaut d'alignement par rapport aux immeubles voisins; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de ne pas expliquer en quoi le projet, toujours plus haut et plus massif que les habitations voisines de type unifamilial, s'intégrait et se fondait parmi celles-ci, sachant que la seule diminution du niveau du faîte du toit de septante centimètres ne l'explique pas et ne constitue pas un motif valable, et alors que la première partie adverse a reconnu la spécificité architecturale des lieux dans sa décision du 4 octobre 2006, de même que la commission d'avis sur les recours;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que l'acte attaqué énonce que les plans modifiés le 7 juillet 2008 répondent aux remarques principales émises par la commission consultative communale d'aménagement du territoire et par les réclamants de la manière suivante :

- " • Le niveau du faîte du bâtiment a été diminué de 70 cm permettant ainsi de respecter et de s'intégrer dans les gabarits des immeubles environnants";

Considérant que les requérants n'établissent pas l'inexactitude matérielle du motif de l'acte attaqué qui constate une diminution de hauteur sous faîte du bâtiment autorisé par rapport aux projets antérieurs, diminution qui, par rapport au projet de 2006, apparaît effectivement être de l'ordre de 70 centimètres;

Considérant que les immeubles voisins présentent des gabarits fort différents; que le seul fait que la hauteur sous faîte du bâtiment autorisé soit supérieure à celle de la maison des requérants mais inférieure à celle de la tourelle de celle-ci, ne permet pas d'en déduire que la décision attaquée procède d'une "inexactitude matérielle des faits"; que l'acte attaqué n'affirme pas, en effet, que le faîte de la toiture autorisée s'alignerait sur le faîte de la toiture des voisins mais seulement que la diminution de hauteur permet au projet de respecter et de s'intégrer dans les gabarits des immeubles environnants; que les différences de hauteurs relevées par les requérants ne permettent pas de conclure que l'appréciation de la partie adverse serait en l'espèce entachée d'une erreur manifeste d'appréciation sur ce point;

Considérant que ni la décision du collège communal du 4 octobre 2006 ni l'arrêté ministériel du 16 avril 2008 n'ont motivé le refus de permis par la raison que le bâtiment présenterait une hauteur trop importante dans le projet initial;

Considérant, quant à l'appréciation de la première partie adverse relativement à l'intégration du projet dans son environnement, du point de vue de la hauteur projetée du bâtiment, qu'il y a lieu de tenir compte du fait que ce bâtiment est destiné à remplacer des constructions anciennes, de la distance séparant l'immeuble en projet de la maison des requérants et du fait que la largeur de la façade nord faisant face à l'immeuble des requérants passe de 22 mètres à 13 mètres, ce qui a une influence sur l'importance de la perte d'ensoleillement dont ils se plaignaient; que si la réalisation du projet implique le remplacement d'un bâtiment (aujourd'hui démolé) comportant deux niveaux par un immeuble à appartements en comprenant trois (hors toiture) qui jouxtera la villa des requérants présentant deux niveaux (hors toitures) et le dépassera en hauteur d'environ trois mètres, le moyen ne dénonce la violation d'aucune norme interdisant à l'autorité administrative chargée de statuer sur la demande de permis d'urbanisme d'autoriser semblable construction dans ces conditions; que la disparité dénoncée n'est pas, dans les circonstances concrètes de l'espèce, manifestement contraire au bon aménagement des lieux; qu'il s'agit d'une question d'appréciation en opportunité qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de censurer en l'absence d'erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation démontrée; que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'en ce qui concerne la comparaison entre le projet autorisé par l'acte attaqué et le projet refusé en 2006, l'acte attaqué est motivé par les améliorations qu'apporte le projet autorisé et que le préambule de l'arrêté énumère comme suit :

- " • La superficie du terrain occupée par la construction a été revue à la baisse et passe de 335 m² à 263 m²;
- Les reculs latéraux sont similaires mais les accès se font uniquement via la façade avant (alors que le premier projet prévoyait un accès par la droite), permettant ainsi de consacrer ceux-ci à des aménagements paysagers;
- Des emplacements de stationnements couverts sont prévus pour chaque logement afin de limiter au maximum les stationnements sauvages sur la voirie;
- L'implantation, les accès, l'emprise au sol, ... laissent de larges espaces libres de toute construction permettant ainsi une bonne intégration paysagère;
- Le nombre de logement a été revu à la baisse en passant de 11 à 7 logements";

Considérant que l'avis défavorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire du 19 décembre 2007 était motivé par les éléments suivants :

- " - C'est une architecture qui n'est pas appropriée pour l'endroit où elle s'implante.
- Il y a de la diversité dans les toitures voisines tandis qu'ici il n'y a rien.
- Le projet est un grand volume sans vie qui ne s'intègre pas au bâti environnant.
- Le projet va engendrer une perte d'ensoleillement pour le voisin.
- Il faudrait dire clairement au promoteur dès le début ce qu'on veut !";

Considérant qu'à la suite de cet avis, la demanderesse de permis a déposé des plans modifiés le 7 juillet 2008; que l'acte attaqué considère que ces nouveaux plans répondent aux remarques principales émises entre autres par la commission consultative en relevant que :

- " • L'architecture propose une interprétation contemporaine du vocabulaire architectural des «villas spadoises» : asymétrie, jeu de volumes de différents niveaux permettant d'alléger visuellement le bâtiment, ...
- Le niveau du faîte du bâtiment a été diminué de 70 cm permettant ainsi de respecter et de s'intégrer dans les gabarits des immeubles environnants";

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier administratif que ces modifications ne sont pas contestables; qu'elles sont de nature à justifier l'octroi du permis d'urbanisme en dépit de l'avis défavorable de la commission consultative; qu'en ce qui concerne les réclamations déposées lors de l'enquête publique, pour la plupart stéréotypées et peu motivées, il convient de tenir compte des modifications apportées aux plans le 7 juillet 2008, dont certaines, relevées par la décision attaquée, constituent une réponse aux réclamations déposées lors de l'enquête publique, notamment à propos du style architectural et des hauteurs; que d'autres réclamations trouvent une réponse directe dans la motivation de l'acte attaqué qui énonce les raisons permettant de comprendre pourquoi le permis a été délivré en dépit de celles-ci; qu'ainsi aux réclamants qui critiquaient le choix d'implanter à cet endroit un immeuble à appartements plutôt qu'une habitation unifamiliale, le préambule de l'arrêté attaqué répond que "le principe de la construction d'un immeuble à appartements ne mettra pas en péril la destination de la zone et que, de plus, il contribuera à la densification et à la diversification de l'offre en matière de logement"; que s'il est exact que le préambule de l'arrêté attaqué n'aborde pas de manière explicite la problématique de la perte d'ensoleillement que la réalisation du projet entraînera pour les voisins directs, cette problématique est liée à celle de la hauteur du bâtiment autorisé qui est appelé à remplacer une construction, certes un peu moins haute mais implantée au même endroit, qui avait été incendiée et ensuite démolie en 2006; qu'à cet égard le grief formulé par les requérants est identique à la première branche, rejetée ci-dessus; que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses deux branches;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation de l'article 4 de 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, de la violation de l'article 2 de l'arrêté ministériel du 6 février 2008 autorisant le creusement de fouilles à plus de trois mètres de profondeur sous la surface du sol à l'intérieur de la zone de prévention 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; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué se rapporte à un bien qui est situé dans une zone de prévention en matière de protection et d'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables et que les travaux relatifs à la cage d'ascenseur sont descendus à une profondeur de plus de quatre mètres par rapport à la surface naturelle du sol; qu'ils font valoir que la réglementation prévoit qu'aucune fouille dont la profondeur excéderait deux mètres en zone de prévention rapprochée et trois mètres en zone de prévention éloignée ne peut être réalisée sans une autorisation préalable du ministre et que l'arrêté ministériel du 6 février 2008 autorise des fouilles pour autant qu'elles ne dépassent pas une profondeur de trois mètres par rapport à la surface naturelle du sol;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la parcelle pour laquelle le permis d'urbanisme a été délivré est située dans une zone de prévention éloignée déterminée par l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001;

Considérant que l'article D.172 du Code de l'eau, modifié par le décret du 31 mai 2007, dispose comme suit :

" § 1^{er}. Le gouvernement détermine les prises d'eau qui bénéficient d'une zone de prévention.

§ 2. La zone de prévention est établie et délimitée par le gouvernement après une enquête publique selon les modalités du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Le gouvernement détermine les modalités d'établissement des zones de prévention";

Considérant que l'article R.164, § 1^{er}, du Code de l'eau est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. Les mesures de protection visées aux articles R.165 à R.168 s'appliquent dans les zones désignées par le ministre.

Le ministre peut prescrire des mesures de protection qui complètent les mesures visées aux articles R.165 à R.168 ou des mesures alternatives";

Considérant que l'article 4 de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001 énonce ce qui suit :

- " Sans préjudice des articles 20, 8°, et 23, 8°, de l'arrêté du 14 novembre 2001, à l'intérieur de la zone de prévention, il ne peut être entrepris, sans autorisation préalable du ministre, aucun travail qui peut avoir pour résultat de réduire le débit des sources ou d'altérer la qualité des eaux qu'elles fournissent, notamment les drainages, forages, creusements de puits, travaux souterrains, fouilles dont la profondeur excéderait 2 mètres en zone de prévention rapprochée et 3 mètres en zone de prévention éloignée, modifications au régime des ruisseaux, à l'écoulement des eaux de surface et à la situation des mofettes d'acide carbonique";

Considérant que les requérants affirment que la réalisation du projet que le permis attaqué autorise est interdite par un arrêté pris en application de la police relative à la protection des eaux souterraines et des eaux potabilisables; qu'à l'appui de leur thèse, ils invoquent l'arrêté ministériel du 6 février 2008 autorisant le creusement de fouilles à plus de trois mètres de profondeur sous la surface du sol à l'intérieur de la zone de prévention 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, dont l'article 2 dispose que les fouilles ne dépassent pas quatre mètres de profondeur par rapport à la surface naturelle du sol; qu'ils soutiennent qu'en l'espèce, les travaux relatifs à la cage d'ascenseur descendent à une profondeur de plus de quatre mètres par rapport à la surface naturelle du sol;

Considérant que, comme le fait observer à juste titre la première partie adverse, l'arrêté du 6 février 2008 qui vise des travaux à réaliser sur une parcelle cadastrée section G, n° 1045L4, n'est pas applicable à ceux qui font l'objet du permis faisant l'objet du présent recours et que le visa, dans l'acte attaqué, de l'arrêté ministériel du 6 février 2008 est le fruit d'une erreur matérielle; qu'il faut en réalité s'en référer à l'arrêté ministériel du 12 mars 2007 qui vise les travaux à réaliser sur les parcelles cadastrées section G, n°s 1121s, 1121t et 1121r, avenue de Barisart n°s 203/205;

Considérant que l'article 2 de l'arrêté du 12 mars 2007 dispose que les fouilles ne dépassent pas cinq mètres de profondeur par rapport à la surface naturelle du sol et qu'il n'est pas établi ni même prétendu que les travaux qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué impliqueraient des fouilles à une profondeur supérieure à cinq mètres;

Considérant que même si cet arrêté se réfère au premier projet refusé par la suite en visant la réalisation d'un immeuble de onze logements, rien en l'espèce ne permet d'exclure, du point de vue de l'application de la police de l'eau, que l'autorisation ministérielle soit également valable a fortiori pour la construction litigieuse au même endroit d'un immeuble plus petit abritant sept logements; que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois février deux mille dix par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.