CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.039 du 11 janvier 2013

A. 207.561/XIII-6479

En cause : 1. **BENDERRA** Corinne,
2. **MOURAUX** Roland,
3. **PARMENTIER** Marc,
ayant tous élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint Martin 68
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
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme BONTEN,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

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

Vu la requête introduite le 5 janvier 2013 par Corinne BENDERRA, Roland MOURAUX et Marc PARMENTIER, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme octroyé par la ville de Spa le 23 novembre 2012 à la société anonyme (S.A.) BONTEN en vue de construire quatre villas à appartements sur un bien situé avenues Léopold et Albert I^er^ à Spa, cadastré section K, n^os^ 1.625f3, 1.625d5 et 1.625c;

Vu les notes d'observations des parties adverses;

Vu la requête introduite le 9 janvier 2013 par laquelle la société anonyme (S.A.) BONTEN demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 7 janvier 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 10 janvier 2013 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. MELCHIOR, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur 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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Les requérants résident dans le quartier de Balmoral à Spa repris, comme les parcelles litigieuses, en zone de parc résidentiel au plan de secteur de Verviers-Eupen du 23 janvier 1979.

2. Le projet dont la demande a été introduite le 10 juin 2011 porte sur la construction de quatre villas dont trois comporteront huit appartements et une, six appartements et une piscine.

3. L'enquête publique donne lieu à des réclamations dont celle des requérants.

4. Le 23 novembre 2012, le collège communal de Spa délivre le permis sollicité par la S.A. BONTEN.

5. Ce permis est notifié au fonctionnaire délégué par courrier daté du 30 novembre 2012 et reçu le 3 décembre 2012. Il est notifié aux requérants par courrier du 4 décembre 2012, reçu le 5 décembre 2012.

6. Le 11 décembre 2012, les requérants constatent des travaux de "bûcheronnage" sur le terrain litigieux. Ils en font part à la ville de Spa et au fonctionnaire délégué qui rappelle aux requérants et au bénéficiaire du permis que le permis n'est pas exécutoire et que son bénéficiaire devra les informer du début des travaux.

7. Le 27 décembre 2012, la S.A. BONTEN informe par courriel le conseil des requérants que les travaux reprendront le 7 janvier 2013.

8. Le 5 janvier 2013, le présent recours est introduit;

Considérant que par requête introduite le 9 janvier 2013, la S.A. BONTEN, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que la seconde partie adverse et la partie intervenante contestent le recours à cette procédure; qu'en substance, elles estiment qu'en attendant plus de trente jours pour introduire le recours alors que le permis a été notifié aux requérants le 4 décembre 2012 et qu'ils n'ignoraient pas que les travaux allaient commencer de manière imminente, ils n'ont pas fait preuve de diligence;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir et qu'à la condition que le requérant ait fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible;

Considérant que le préjudice allégué par les requérants porte notamment sur la perte de la qualité arborée du terrain en raison de l'abattage de nombreux arbres; que, compte tenu du début des travaux, ce préjudice risque, en effet, d'être consommé en cas de recours à la procédure ordinaire de suspension;

Considérant, par ailleurs, que le permis d'urbanisme a été délivré par le collège communal en sorte qu'il ne devenait exécutoire qu'après l'expiration du délai de trente jours, dont disposait le fonctionnaire délégué à partir de la réception du

permis pour le suspendre le cas échéant (article 119, § 2, alinéas 2 et 3 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE)), soit, en l'espèce, le 3 janvier 2013, la notification du permis ayant été réceptionnée le 3 décembre 2012;

Considérant qu'en raison du caractère non exécutoire du permis jusqu'à cette date, il ne pouvait faire l'objet d'un recours en suspension d'extrême urgence à peine d'irrecevabilité;

Considérant qu'il en résulte que les requérants devaient attendre l'expiration de ce délai, et qu'en introduisant leur demande de suspension le 5 janvier 2013, soit trois jours après l'expiration de ce délai, ils ont fait preuve d'une diligence suffisante pour que soit admis le recours à la procédure d'extrême urgence;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique

" de la violation du décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) dont ses articles 6, § 2, al. 1, al. 2 tel que modifiés/renumérotés par le décret du 30 avril 2009 et 9, du plan de secteur de Verviers - Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, de la violation des articles 1, 63, 19, 107 à 117 CWATUPE, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dont son article 3.

en ce que, les parties adverses, lors de la procédure d'instruction suivie préalablement à l'adoption de l'acte attaqué, puis lors de son appréciation de l'admissibilité du projet, sont parties du postulat suivant lequel le terrain serait sis en zone d'habitat,

alors que, le plan de secteur originaire reprenait le terrain en zone de parc résidentiel et que l'article 6, § 2 du décret du 27 novembre 1997 n'a, d'une part, pas adopté de disposition de conversion de ce type de zonage mais, en outre, a dit pour droit qu'aux «autres zones» seraient d'application les prescriptions relatives à la teinte de fond,

et que dès lors, compte tenu de l'absence d'une teinte de fond prédominante, il ne pouvait y avoir prévalence de la zone d'habitat par rapport à la zone verte et que, dès lors, il ne pouvait être question de partir pour l'appréciation de la compatibilité au zonage et du bon aménagement des lieux du présupposé de la présence de ce projet sur un terrain sis en zone d'habitat sans aucune contrainte urbanistique sans alors méconnaître les dispositions décrétales et règlementaires visées au moyen;

et en ce que, en considérant que le terrain était en zone d'habitat, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation qui invalide l'appréciation et le raisonnement ayant conduits à la délivrance de l'acte attaqué et a donc émis une fausse motivation ou à toute le moins inadéquate au sens de la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen ;

et en ce que, compte tenu de l'absence de teinte de fond pouvant prévaloir, l'autorité était tenue de retenir l'affectation antérieure telle qu'elle avait été déterminée par l'arrêté du 23 janvier 1979 arrêtant le plan de secteur Verviers-Eupen et a donc méconnu les critères de densité applicable à ce type de zonage soit un maximum de 15 logements à l'hectare";

qu'ils concluent que le fonctionnaire délégué, dans son avis préalable, puis le collège, dans l'acte attaqué, ont commis une erreur manifeste d'appréciation, en considérant que la notion de parc résidentiel a disparu de l'arsenal juridique, en ne respectant pas dans l'acte attaqué, l'imposition d'une densité maximale de quinze logements à l'hectare, résultant de cette affectation en zone de parc résidentiel, et en n'ayant pas pris en considération la nécessité de la prééminence des espaces verts sur le site qui découlerait de cette affection;

Considérant que l'article 167 de l'ancien CWATUP disposait comme suit :

" Art. 167. De la division du territoire en zones.
Le territoire visé à l'article 166 comporte :
1. des zones d'habitat
[…]
Les zones d'habitat peuvent être divisées en :
1.0. zones d'habitat;
1.1. zones d'extension d'habitat.
1.2. en outre, le plan peut comporter en surimpression aux zones précitées des indications supplémentaires visant :
1.2.1. les densités, il peut être distingué :
1.2.1.1. des zones à forte densité;
1.2.1.2. des zones à moyenne densité;
1.2.1.3. des zones à faible densité;
1.2.1.4. des parcs résidentiels";

que la teinte de fond de la zone de parc résidentiel est donc celle qui résulte de son affectation première, à savoir la zone d'habitat; qu'au moment de l'entrée en vigueur du décret du 27 novembre 1997 modifiant le CWATUP, la zone de parc résidentiel n'était qu'une surimpression d'une zone d'habitat, comme l'indique expressément la disposition précitée;

Considérant que l'article 6, § 2, alinéa 2, du décret du 27 novembre 1997 précité, dispose qu'"aux autres zones, indications supplémentaires ou surimpressions figurant dans les plans de secteur en vigueur, sont d'application les prescriptions relatives à la destination correspondant à la teinte de fond inscrite sur le plan", à savoir, en l'espèce, les prescriptions de la zone d'habitat visées à l'article 26 du même code; que la zone de parc résidentiel perd donc sa spécificité même si l'autorité compétente doit se préoccuper, lors de l'examen d'une demande de permis, de l'intégration du projet dans le cadre environnant;

Considérant que sur ce dernier point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que «l'ensemble thermal de Spa» est inscrit sur la liste indicative de la Belgique (8 avril 2008) en vue d'une inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO;

Considérant que la zone du bien proposé pour inscription comprend l'ensemble thermal, les villas résidentielles, les sources et leur environnement, les promenades les plus emblématiques qui y mènent et les zones boisées qui les entourent;

Considérant que le projet est inclus dans l'ensemble dénommé «villas résidentielles»;

Considérant que l'objet de la demande est le suivant : «construction de 4 villas à appartements dans un parc arboré»; qu'à la lecture des plans et documents composant le dossier et des éléments ci-dessus, cet objet n'est pas contestable;

Considérant qu'en vue d'une inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, la Ville de Spa aura à entreprendre l'élaboration d'un plan de gestion de «l'ensemble thermal de Spa»; qu'un des objectifs stratégiques fondamentaux des plans de gestion est de maintenir un juste équilibre entre la conservation, la durabilité et le développement, de façon à assurer la conservation des biens du patrimoine mondial grâce à des activités adaptées qui puissent contribuer au développement social et économique et à la qualité de la vie de la collectivité;

Considérant que le projet ne contrevient pas à l'esprit de résidence de villégiature de «l'ensemble thermal de Spa»;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de VERVIERS - EUPEN;

Considérant que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence;

Considérant que la zone de parc résidentiel a disparu de la nomenclature des plans de secteur; que les zones de parc résidentiel sont devenues des zones d'habitat; que la notion de «parc résidentiel» n'a plus aucune portée réglementaire;

Considérant que le terrain dont question se situe à une distance définie comme la «ville à vélo» (maximum 3 kms du centre urbain) dans le référentiel «Politique d'aménagement du territoire pour le 21ème siècle - lignes de forces» traduisant de manière opérationnelle les options d'aménagement du territoire contenues dans la Déclaration de Politique régionale 2009-2014;

Considérant que celui-ci renseigne que la densité minimale devrait y être de 25 logements/hectare;

Considérant que l'option d'urbanisation choisie par le projet tend à une densification telle que préconisée par le C.W.A.T.U.P.E. (article 1er § 1er);

Considérant que le projet prévoit la construction de 30 logements à l'exclusion de toute autre activité;

Considérant que la densité de logement à l'hectare dans le projet s'élève à 20,67;

Considérant que l'affectation du projet et le nombre de logements tendent ainsi à rencontrer les objectifs de gestion parcimonieuse des sols par une densification de l'habitat;

Considérant que la propriété en question a une superficie d'environ 14.500 m²;

Considérant que l'emprise au sol des bâtiments totalise une superficie de 1.411,80 m², c'est-à-dire une occupation de 9,73 % de la superficie du terrain;

Considérant que l'emprise au sol des espaces minéralisés (accès, parkings, terrasses,...) s'élève a 4.700 m² (32,41 % de la superficie du terrain) avec

néanmoins une partie qui est rendue perméable (places de stationnement, cheminements piétons);

Considérant que la densité du projet est admissible;

[...]

Considérant le plan intitulé «relevé des arbres abattus et conservés» du 28 novembre 2011 et le relevé sous forme de liste l'accompagnant, on constate que :
- un relevé exhaustif des arbres a été réalisé sur le terrain;
- la moitié des arbres présents sur le terrain seront conservés (207 sur 413);
- de larges étendues de terrain seront intégralement conservées car aucun remaniement n'y sera apporté (pas de modification de relief, pas de terrassement, pas de passage d'impétrant ou technique en sous-sol);

Considérant qu'aucun arbre répertorié sur le bien n'est à considérer comme remarquable au sens de l'article 266 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant l'engagement du maître d'ouvrage de réaliser des replantations compensatoires composées exclusivement d'essences indigènes;

Considérant le plan général de plantation reçu de la part des demandeurs en date du 15 octobre 2012, conformément à ce qui était préconisé dans l'avis du Collège communal du 26 avril 2012;

Considérant que l'implantation des immeubles en ordre discontinu et aéré permet la création d'échappées visuelles entre ceux-ci vers l'intérieur de la parcelle;

Considérant qu'ainsi la conception du projet permet de conserver le caractère forestier du site;

Considérant que l'occupation de la parcelle se subdivise en :
- une zone de recul de minimum 10 mètres réservée aux accès des immeubles, à quelques emplacements voitures,
- une zone de bâtisse où sont implantés les immeubles ainsi que quelques emplacements voitures; une zone de cours et jardins, piétonne;

Considérant que les gabarits des immeubles tiennent compte de l'environnement bâti et des caractéristiques du terrain en présentant les hauteurs les plus importantes côté avenue Léopold II et les moindres côté avenue Albert;

Considérant que les bâtiments s'implantent tous à un minimum de 10 mètres par rapport à la limite de propriété;

Considérant que les bâtiments situés en vis-à-vis se situent à au moins égale distance par rapport à leur limite de propriété;

Considérant que les dégagements proposés par le projet permettent d'éviter tout effet d'écrasement ou de démesure par rapport aux bâtiments voisins;
Considérant que ces dégagements ne sont pas des espaces ouverts et qu'ils comportent des plantations (plantations existantes et plantations prévues) créant des écrans végétaux entre les différentes constructions;
Considérant que le gabarit des bâtiments, même s'il est plus important que celui des maisons voisines, ne peut être considéré comme trop imposant;

Considérant que le parti architectural du projet est résolument contemporain;

Considérant que la majorité des constructions environnantes sont du type «spadoise» mais pas seulement;

Considérant que les constructions, bien que de facture contemporaine, ne s'inscrivent pas en opposition aux villas environnantes grâce entre autre à :
- une composition architecturale non monolithique (les volumes sont décomposés et allégés par l'usage de larges baies vitrées, de balcons débordants en cascades),
- l'utilisation de toitures en pentes continues de mêmes pentes et longueurs,
- l'utilisation de matériaux en accord avec les matériaux traditionnels (moellons de grès schisteux, toitures en tuiles de ton gris anthracite);

[…]";

Considérant que les requérants restent à défaut de démontrer en quoi, par cette motivation, les parties adverses auraient commis une erreur manifeste d'appréciation, autrement que par référence à l'ancienne affectation des terrains en zone de parc résidentiel;

Considérant que le moyen unique n'est pas sérieux;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la S.A. BONTEN dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre des référés, le onze janvier deux mille treize par :

M[me] GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.,
M[me] WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. S. GUFFENS.