

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.932 du 21 avril 2015

A. 213.906/XIII-7130

En cause : 1. **HEYNEMAN** Martine,
 2. **MANCINI** Marie-José,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Christian GRYGLEWICZ, avocat,
 avenue Professeur Henrijean 11
 4900 Spa,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
AUX SORBIERS,**
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne.

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

Vu la requête unique introduite le 2 octobre 2014 par Martine HEYNEMAN et Marie-José MANCINI en ce qu'elles demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par la fonctionnaire déléguée de la Région wallonne le 31 juillet 2014 à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) AUX SORBIERS, relatif à l'aménagement d'un bâtiment existant dénommé "Le Clos Fleuri", sis avenue du Professeur Henrijean, 24, à Spa, en vue de sa transformation en résidence-services pour une douzaine d'adultes en situation de handicap (cinq appartements thérapeutiques et des locaux collectifs);

Vu la requête introduite le 12 novembre 2014 par laquelle l'A.S.B.L. AUX SORBIERS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 25 février 2015 fixant l'affaire à l'audience du 23 mars 2015 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. LAMBERT, loco Me C. GRYGLEWICZ, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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. Par une demande parvenue à la partie adverse le 9 janvier 2014, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement d'un bâtiment existant, dénommé "Le Clos Fleuri", en résidence-services pour une douzaine d'adultes en situation de handicap (cinq appartements thérapeutiques et des locaux collectifs), sur un bien sis à Spa, avenue du Professeur Henrijean, 24, cadastré section E, n° 383 L.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979. Le bien figure également en zone de prévention éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de la commune de Spa (zone II B) déterminée par l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à

l'établissement d'une zone de surveillance pour la protection des eaux de Spa et environs.

Les requérantes sont domiciliées à Spa, respectivement avenue du Professeur Henrijean, 15, et rue de Barisart, 231.

2. Par un courrier du 24 janvier 2014, la fonctionnaire déléguée accuse réception de la demande et informe la demanderesse de permis que le dossier reçu le 9 janvier 2014 est complet.

3. Le projet est soumis à une enquête publique du 11 au 25 février 2014. Celle-ci donne lieu au dépôt de 4 réclamations, parmi lesquelles figure une réclamation de la seconde requérante.

En raison d'un affichage estimé non conforme au prescrit de l'article 334 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), une seconde enquête publique est organisée du 25 mars au 8 avril 2014. Celle-ci donne lieu au dépôt de 111 réclamations, parmi lesquelles figurent des réclamations de chacune des deux requérantes.

4. Le 12 février 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) rend un avis défavorable sur le projet.

5. Le 24 février 2014, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) de la partie adverse émet un avis favorable.

6. En sa séance du 24 avril 2014, le collège communal rend un avis défavorable.

7. Dans un rapport du 14 mai 2014, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel.

8. A la demande de la fonctionnaire déléguée, la demanderesse de permis dépose, le 19 mai 2014, des plans modifiés afin de répondre au prescrit des articles 414 et 415 du CWATUPE. Par un courrier du 20 mai 2014, la fonctionnaire déléguée accuse réception de ce complément et informe la demanderesse de permis de ce que le dossier peut être considéré comme complet à la date du dépôt de ces pièces.

9. En sa séance du 5 juin 2014, le collège communal émet un nouvel avis défavorable.

10. Le 16 juin 2014, l'A.S.B.L. GROUPE D'ACTION POUR UNE MEILLEURE ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES (GAMAH) émet également un avis défavorable.

11. Le 10 juillet 2014, le service des monuments et sites de la direction générale opérationnelle aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie (DGO4) rend un avis favorable sur le projet.

12. Le 31 juillet 2014, la fonctionnaire déléguée octroie le permis sollicité. Ce permis, qui constitue l'acte attaqué, est rédigé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie en vigueur;

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

Considérant que l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis avenue du Professeur Henrijean 24 à 4900 Spa, cadastré Spa, section E, n° 383L, ayant pour objet l'aménagement du bâtiment existant (Le Clos Fleuri) en résidence-services pour une douzaine d'adultes en situation de handicap (cinq appartements thérapeutiques et des locaux collectifs);

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué de la direction de Liège II de la direction générale opérationnelle - aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, en date du 9 janvier 2014; que des plans modificatifs (accessibilité des personnes à mobilité réduite (P.M.R.) et une notice complémentaire ont été déposés le 19/05/2014; que les délais d'instruction commencent à courir à dater du dépôt des plans modificatifs et de la notice complémentaire;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Considérant qu'il se situe également dans la zone de prévention éloignée des prises d'eau de Spa et dans la zone de surveillance pour la protection des eaux de Spa et environs; que le projet respecte les articles R.162 et suivants du Code de l'eau et les arrêtés ministériels du 13/12/2001 y relatifs;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 09/01/2014;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 19/05/2014;

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

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également 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 I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que, comme il sera décrit plus amplement ci-dessous, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des incidences particulières, en ce compris notables, sur l'environnement, notamment en termes de mobilité (trafic et stationnement), de nuisances sonores, d'atteinte à la valeur patrimoniale du bien et du quartier et d'atteinte au cadre de vie des riverains;

Considérant que la demande porte sur un changement d'affectation d'un bâtiment existant en service résidentiel pour adultes en situation d'handicap léger - comme l'indique la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le présent projet répond aux exigences requises pour admettre la notion d'équipement communautaire, conformément au prescrit de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUPE;

Considérant en effet que, conformément à la jurisprudence constante du Conseil d'Etat (notamment les arrêts n° 38.985, 13 mars 1992 et n° 204.187, 20 mai 2010), les équipements communautaires sont les équipements qui, gérés par le public ou le privé, sont destinés, par essence, à promouvoir l'intérêt général et doivent rencontrer, pour ce faire, les conditions suivantes :

■ l'accessibilité à tous à des conditions raisonnables

Considérant qu'en effet, l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» a pour but, et ce conformément à ses statuts, «en dehors de toute espèce d'appartenance religieuse, philosophique ou politique, d'améliorer la qualité de vie de personnes handicapées et d'assurer la prise en charge, la guidance et l'accompagnement de ces personnes handicapées»; qu'en cela, l'établissement promeut l'intérêt général; qu'en l'espèce, l'A.S.B.L. accueille beaucoup de résidents français, notamment en raison de problèmes structurels en France, mais également des résidents belges;

Considérant que la règle de la libre circulation des personnes au sein de l'Union européenne doit être prise en considération dans l'évaluation de l'accessibilité à tous comme critère pour la définition des équipements communautaires au sens de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUPE;

Considérant que l'A.S.B.L. disposera des autorisations de prise en charge des résidents délivrées par l'AWIPH (agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées) sur la base du décret du 01/12/2011 portant confirmation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29/09/2011 portant codification de la législation en matière de santé et d'action sociale, et plus particulièrement l'article 282 précisant que l'AWIPH conclut des conventions avec des organismes privés dans le cadre de l'exécution de ses missions et l'article 288 qui vise les autorisations de prise en charge des personnes handicapées;

Considérant que l'institution est subventionnée par l'AWIPH pour les résidents belges et les frais d'hébergement sont pris en charge par l'assurance maladie française en ce qui concerne les résidents français;

■ l'absence de but essentiellement lucratif

Considérant que les statuts précisent également que l'A.S.B.L. «peut développer toute activité qui contribue directement ou indirectement à la réalisation de son but non lucratif précité, en ce compris, dans les limites de ce qui est autorisé par la loi, des éventuelles activités accessoires lucratives dont le produit, en tout temps, sera

intégralement affecté à la réalisation de son but non lucratif»; qu'aucun élément du dossier ne laisse présumer que l'A.S.B.L. ne respecte pas ses statuts en la matière;

Considérant que la résidence d'accueil occupera en outre du personnel et des prestataires de services locaux; que cela a un impact particulièrement positif sur l'emploi local;

Que par ailleurs, la qualité de la prise en charge est essentielle pour l'accompagnement des résidents en phase d'insertion dans la communauté citoyenne;

Considérant que l'établissement objet de la présente occupera, pour 12 résidents 24 h/24 et 265 [sic] jours par an, environ 3 à 4 accompagnants par tranche horaire, ce qui correspond à environ 9 ETP pour le personnel éducatif (personnel paramédical, éducateurs), soit 0,75 ETP/résident qui est un ratio au-dessus de la norme de 0,6 ETP/résident prévue pour [le] personnel éducatif par l'article 10, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 14/05/2009, ainsi qu'un ratio de 0,20 ETP/résident pour le personnel non éducatif (cuisinier, agents d'entretien, ouvriers, etc), ce qui est également au-dessus de la norme de 0,15 prévue par ledit arrêté;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 4 du CWATUPE;

Considérant qu'une première enquête publique a été réalisée du 11 février au 25 février 2014; qu'en raison d'un affichage relatif à l'enquête publique non conforme au prescrit de l'article 334 du CWATUPE, une nouvelle enquête publique a été réalisée du 25 mars au 8 avril 2014; que les plans modificatifs déposés le 19/05/2014 portant sur des éléments mineurs à l'échelle du projet, ils ne devaient pas être soumis à une nouvelle enquête publique et répondent en outre à l'avis de GAMAH;

Considérant que 115 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le changement d'affectation du bâtiment existant en résidence d'accueil pour personnes handicapées; cela compromet l'équilibre des fonctions existantes dans le voisinage;
- le caractère trop important du programme projeté, le projet étant un prolongement de l'activité gérée par l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» rue de Barisart, qui occasionne déjà des nuisances pour le voisinage;
- les nuisances sonores générées par les résidents, notamment lors des nombreuses promenades journalières en groupes ou lors de jeux extérieurs : cris et hurlements incessants et effrayants de jour comme de nuit;
- le manque d'encadrement lors des sorties des résidents, en raison notamment de leur comportement potentiellement imprévisible;
- la perturbation de la tranquillité des riverains et des touristes suite à la peur générée par le comportement de certains résidents;
- la présence trop importante des personnes handicapées sur la ville de Spa;
- l'accueil majoritaire de résidents français par l'A.S.B.L., au détriment des personnes handicapées belges; cela enlève le caractère d'utilité publique du projet;
- l'activité de commerce/l'aspiration mercantile engendrée par le projet;
- l'augmentation du trafic (prestataires de services, personnel, visiteurs,...) occasionnée par le projet;
- les problèmes de stationnement engendrés par la réalisation du projet;
- vu la configuration des lieux, l'insécurité routière qui découle du trafic et du stationnement générés par le projet;
- le manque d'intégration de l'annexe projetée dans son environnement (matériaux, toiture plate, gabarit);

- l'altération de la valeur patrimoniale du bien et du quartier;
- la perte de valeur immobilière des propriétés voisines du projet;
- le frein au tourisme représenté par l'accueil supplémentaire de personnes handicapées sur la ville de Spa;

Considérant que l'avis du service régional d'incendie de Spa, transmis en date du 14 mai 2014 est favorable;

Considérant que l'avis du 24 février 2014 du département nature et forêt de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement - S.P.W. est favorable;

Considérant que l'avis de la C.C.A.T.M., transmis le 12 février 2014, est défavorable, sur base de l'incompatibilité de la nature du projet avec le cadre environnant et en raison de problèmes de parçage générés par le projet;

Considérant que les avis du collège communal de et à Spa, transmis en date du 24 avril 2014 et 5 juin 2014 sont défavorables; que ces avis sont basés principalement sur l'incompatibilité du projet avec l'environnement existant;

Vu les éléments fournis dans la présente demande, notamment le plan général d'implantation, un dossier photographique complet, un rapport descriptif précis de l'activité et de son impact éventuel sur le voisinage et la mobilité;

Qu'à la lecture des pièces précitées, l'autorité ne peut se rallier à la position du collège communal;

Considérant qu'en réponse aux différentes réclamations introduites, il y a lieu d'apporter les réponses suivantes :

L'équilibre du projet avec les fonctions présentes dans le voisinage

Considérant que le projet vise l'hébergement de 12 personnes handicapées légères en vue de leur mise en autonomie; que le projet est en adéquation avec la ratio legis de l'article 26 du CWATUPE, lequel définit la zone d'habitat comme une zone multifonctionnelle principalement dédiée à la résidence; qu'en effet, la jurisprudence du Conseil d'Etat a précisé, notamment son arrêt n° 196.914 du 13 octobre 2009 qui concernait un projet de même nature, que «le projet litigieux se situe en zone d'habitat au plan de secteur, laquelle, selon les termes de l'article 26 du CWATUPE, est 'principalement destinée à la résidence'; que la notion de résidence au sens large, comprend notamment les établissements de séjour collectif, tels que les homes pour personnes âgées, les homes pour enfants ou des institutions comme celles concernées par le projet, pour autant qu'elles ne prennent pas une dimension hospitalière; [...]»; que dès lors qu'un projet portant sur de tels établissements trouve sa place en zone d'habitat, il n'appartient pas à l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme de vérifier si le projet met en péril la destination principale de la zone puisqu'il en relève; que, de même, elle n'a pas à vérifier si le projet est compatible avec le voisinage; que c'est seulement sous l'angle de l'application du principe du bon aménagement des lieux que l'autorité doit apprécier le projet»;

Considérant qu'en l'espèce, l'aspect résidentiel de l'activité est nettement prépondérant par rapport à son éventuel caractère hospitalier, qu'il s'agit en effet d'aménager des espaces propices à l'autonomisation de personnes handicapées légères dans un souci de dignité;

Considérant qu'étant donné le fait que le projet, outre sa nature résidentielle, constitue en particulier un équipement communautaire qui pourrait à ce titre être considéré comme une activité non résidentielle, à tout le moins partiellement, il conviendrait dès lors d'examiner si ce projet, isolément et en lien avec les autres

implantations de l'A.S.B.L., ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat et s'il est compatible avec le voisinage, conformément à l'article 26, alinéa 2, du CWATUPE;

Considérant, d'une part, que le projet ne met pas en péril la destination principale de la zone d'habitat en raison du fait que la zone d'habitat présente une superficie importante couvrant tout le centre de Spa et les quartiers périphériques et que le reste de la zone est largement affectée à la résidence et pourra encore parfaitement à l'avenir recevoir du logement sans que le projet n'empêche cette zone de remplir pleinement sa fonction principale; que, comme il sera décrit ci-dessous, les nuisances générées par le projet sont tout à fait acceptables en zone d'habitat, de telle façon que le projet ne compromet pas la fonction résidentielle de la zone;

Considérant, d'autre part, que les motifs qui suivent montrent que le projet est compatible avec le voisinage existant, essentiellement composé d'habitations résidentielles, et qu'il est également conforme au bon aménagement des lieux;

Le projet, extension d'une activité existante

Considérant que le présent projet consiste en l'aménagement d'un lieu de vie de transition et d'apprentissage pour des personnes adultes en situation de handicap mental léger, tenant compte de leurs besoins et visant à créer des ambiances et habitudes tout en profitant d'un cadre isolé et très verdoyant;

Considérant que de nombreux handicapés, à défaut d'une réponse spécifique, vivent dans des structures inadaptées à leurs besoins, qu'elles peuvent dès lors se retrouver fortement médicamentées dans des hôpitaux psychiatriques face à une prise en charge inadaptée à leur profil et suivie d'une perte majeure de leurs aptitudes;

Considérant que l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» veut adapter progressivement sa structure et son projet pédagogique afin de répondre aux besoins des adultes en situation de handicap léger pour adapter leur projet de vie vers une autonomie plus élevée et une réinsertion professionnelle appropriée;

Considérant que le projet du «Clos Fleuri» s'inscrit dans cette perspective;

Qu'il constitue un complément au Domaine des Sorbiers existant;

Considérant que ce projet de création d'appartements thérapeutiques n'est pas destiné à accueillir des personnes handicapées à mobilité réduite (P.M.R.) au sein des appartements. Il s'agit exclusivement de leur offrir un lieu de vie adapté et d'accompagner les 12 résidents, de façon responsable et sans discrimination, dans leur vécu, leurs parcours et leur avenir en lien avec leur environnement proche dans le respect de l'éthique et des valeurs de l'institution.

Les nuisances occasionnées par les résidents et l'encadrement de ceux-ci

Considérant que le présent projet consiste comme précisé à accueillir 12 adultes dotés d'un handicap mental léger, et de leur permettre de découvrir et d'apprendre dans un environnement différent et autonome, de les initier à une attitude responsable, en apprenant à respecter l'autre; que l'objectif est de les mener, dans la mesure de leurs capacités, à gérer les actes du quotidien de la manière la plus autonome possible; que le caractère léger du handicap des personnes accueillies n'engendre pas de comportement dément ou démesuré;

Considérant qu'en ce qui concerne la vie des résidents, «Le Clos Fleuri» possède son jardin et sa terrasse limitée par un portail d'entrée pour garantir leur sécurité comme tout citoyen. Les résidents ont la chance de pouvoir sortir de leur maison afin de bénéficier de leur jardin et terrasse dès que le temps le permet. En

conséquence, il peut y avoir «du bruit» provoqué par leurs paroles/discussions ou leurs jeux extérieurs (comme quelques enfants dans une cour de récréation, des riverains discutant en promenant leur chien dans la rue ou encore une famille et leurs invités déjeunant sur leur terrasse, ou encore les occupants de gîtes de location présents à Spa et dans le quartier). A partir de 19 h, les personnes accueillies prennent leur repas et se rendent dans leur chambre pour aller dormir;

Qu'il ne s'agit donc aucunement d'un trouble anormal de voisinage;

Considérant qu'en ce qui concerne la sortie du «Clos Fleuri», les résidents peuvent, à l'image de tout citoyen, sortir à pied de la propriété pour aller se promener dans les bois, effectuer des achats dans les commerces de la ville de Spa pour leurs besoins personnels, pratiquer une activité sportive ou professionnelle;

Qu'ils sont toujours encadrés par un éducateur;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intendance, le projet du Clos Fleuri s'inscrit dans le projet de l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS», qu'il dépend à ce titre du fonctionnement des Sorbiers où se concentrent toutes les activités principales déjà actives depuis 4 années;

Que celles-ci peuvent être résumées comme suit au départ des Sorbiers :

- par le fournisseur local des repas : véhicule utilitaire (1 fois/jour)
- par le lavoir local pour le linge : véhicule utilitaire 1 fois/semaine
- l'alimentation générale : 1 fois/semaine
- le charcutier local : 1 fois/jour
- le légumier local : 1 fois/jour
- les fournisseurs généraux (poste pour les colis des résidents, laboratoire COLLARD si prise de sang résidents, pharmacie de Spa);

Considérant que la création du «Clos Fleuri» n'augmente donc pas les allées et venues pour répondre aux besoins quotidiens des résidents, qu'il s'agit d'un trafic totalement admissible en zone d'habitat, que certaines activités en zone d'habitat génèrent un charroi plus pénalisant (commerces, hôpitaux);

Considérant que le trafic journalier entre le Domaine des Sorbiers et le Clos Fleuri se limitera à un aller-retour avec une petite camionnette utilitaire pour le linge (la buanderie est située au Domaine des Sorbiers) et une autre pour les repas (la cuisine est située au Domaine des Sorbiers); que ces trajets se feront à l'occasion des trajets effectués depuis le Domaine des Sorbiers en passant par le Castel; que bien souvent, s'agissant d'une institution encourageant l'autonomie des résidents du Clos Fleuri, ceux-ci viendront chercher eux-mêmes à pied le nécessaire au Domaine des Sorbiers situé juste à côté, en passant par l'arrière de la propriété;

Considérant que les allées et venues des véhicules qui sont liées aux déplacements du personnel et aux activités des résidents seront acceptables en tant que telles vu leur nombre raisonnable, mais aussi en raison de la taille des propriétés du quartier, de l'espace entre les habitations et de l'existence de la végétation autour du projet; que l'habitation la plus proche est un gîte de location qui n'est pas occupé en permanence;

La présence des personnes dotées d'un handicap sur la ville touristique de Spa

Considérant que, sur la base des données mentionnées dans les avis défavorables du collège communal du 24 avril 2014 et 5 juin 2014, vu le nombre d'institutions similaires sur le territoire communal, la concentration de personnes en situation de handicap au regard de la densité de population de la ville de Spa est et demeure faible; que cela représentera au total des établissements, selon les chiffres relevés par le collège communal dans ses avis, et y compris les deux extensions du

Domaine des Sorbiers (Le Castel et Le Clos Fleuri), environ 320 personnes sur une population de 10.500 individus, soit 3 % de la population spadoise; que l'attrait de la ville de Spa pour ce type d'institution réside dans son capital immobilier, son caractère verdoyant et ses vertus liées au thermalisme;

Considérant que les 12 résidents hébergés dans le centre s'avèrent être des êtres humains à part entière, lesquels méritent incontestablement un traitement égalitaire à tout individu; qu'arguer du contraire revient à adopter une attitude sectaire et inacceptable à l'heure où les pouvoirs publics investissent dans la question d'autonomisation et d'intégration de ces personnes au sein de notre société;

Considérant, d'autre part, que le projet présente un intérêt majeur pour la collectivité par la réponse appropriée à un besoin fondamental qui vise à l'accueil et l'encadrement des personnes handicapées;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, les nuisances qui seront éventuellement générées par la résidence du «Clos Fleuri» sont normales par rapport à ce que l'on est en droit d'attendre en zone d'habitat; qu'au regard de ce constat, aucun élément du dossier de demande ne laisse présumer que la réalisation du présent projet constitue un frein au développement du tourisme sur la ville de Spa, ni sur la valeur intrinsèque du quartier;

L'impact du projet en termes de trafic, stationnement et sécurité routière

Considérant qu'en ce qui concerne la question de la mobilité et du stationnement, l'accès à la propriété s'effectue via un chemin privé à sens unique de circulation, de manière à garantir la sécurité des usagers et la fluidité du trafic, très faiblement augmenté par le projet; que le projet présente dans les documents complémentaires datés du 10/07/2014 en outre un plan de parcage pour 10 véhicules, dont 2 P.M.R., ajoutant ainsi 3 places de parking, dont 1 seule le long de la propriété voisine, ce qui constitue une modification mineure du projet et qui répond en outre à l'avis de la C.C.A.T.M. et à certaines réclamations formulées durant l'enquête publique; que sur le site du Clos Fleuri, 3 à 4 accompagnants en équivalent temps plein sont prévus par tranche horaire la journée; que dès lors le parcage projeté est suffisant sur le site;

Considérant que le nombre de places de parking n'est pas excessif et ne provoquera donc pas de nuisance sonore exagérée, outre les éléments évoqués plus haut en ce qui concerne les déplacements;

Considérant qu'en ce qui concerne l'absence de trottoirs aux abords de la propriété, il faut noter que les résidents seront souvent amenés à se rendre au Domaine des Sorbiers via l'accès privé situé à l'arrière de celui-ci sans emprunter sur une longue distance la voirie publique; que par ailleurs, les voiries du quartier disposent d'accotements; que le chemin de Bahychamps est à sens unique et relativement étroit, ce qui ne permet pas aux véhicules de prendre de la vitesse;

La valeur patrimoniale du bien et du quartier

Considérant que l'affectation proposée permet d'entretenir une villa spadoise à l'architecture intéressante et d'assurer sa pérennité;

Que cette réaffectation est par ailleurs plébiscitée en termes de protection du patrimoine;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant (Le Clos Fleuri); que le projet n'engendre pas de modification de gabarit, de matériaux ou de typologie; que l'impact urbanistique du bâtiment reste inchangé;

Vu l'avis défavorable de GAMAH du 16 juin 2014; que cet avis constitue un avis défavorable de principe sans explication des motifs précis qui justifient cet avis défavorable;

Considérant que les plans modifiés, déposés à la commune le 19 mai 2014, répondent aux exigences reprises aux articles 414 et 415 du CWATUPE relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite; qu'en effet, l'ensemble du rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite en ce compris les espaces communs et les sanitaires adaptés; que par ailleurs le Clos Fleuri, dans le projet global des Sorbiers, est pensé comme un projet de vie vers une autonomie plus élevée et une réinsertion professionnelle adaptée pour les handicapés mentaux légers, sans handicap physique;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte de valeur immobilière des propriétés voisines du projet, l'argumentaire précité apporte des réponses à cette allégation en démontrant que le projet n'aura pas d'impact négatif significatif sur le voisinage et donc pas d'incidence défavorable sur la valeur immobilière des propriétés voisines;

Considérant que le projet ne portera pas une atteinte particulière à la faune et à la flore existante sur le site en raison du fait que le projet s'inscrit dans un bâtiment existant; qu'en ce qui concerne l'occupation et les déplacements, il a été démontré ci-dessus qu'ils n'étaient pas excessifs; que la notice précise que le projet ne prévoit pas de déboisement;

Vu les circonstances urbanistiques et locales;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par l'A.S.B.L. «AUX SORBIERS» est octroyé, moyennant le respect strict de l'avis du service régional incendie.

[...]"

13. La première requérante a été informée de la délivrance du permis litigieux par un pli simple du 8 août 2014. Il n'est pas établi que la seconde requérante ait été informée de la délivrance du permis;

Considérant que, par requête introduite le 12 novembre 2014, l'A.S.B.L. AUX SORBIERS demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension de l'exécution d'un acte peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué; que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des mêmes lois coordonnées précise que la requête en suspension contient un exposé des faits qui, selon son auteur, justifient l'urgence invoquée à l'appui de cette requête;

Considérant que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un préjudice grave, voire d'un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation; que cette crainte doit porter sur une atteinte aux intérêts dont le requérant se prévaut; qu'il faut, en outre, que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint;

Considérant qu'au sujet du préjudice que l'exécution de l'acte attaqué causerait, les requérantes écrivent ce qui suit :

" La présente affaire est trop urgente pour être uniquement traitée dans le cadre d'un recours en annulation car cela impliquerait l'hébergement de personnes handicapées mentales dans un établissement ou une partie d'établissement susceptible d'être brusquement fermé, ce qui pourrait avoir des conséquences physiques, morales et sociales très graves.

Il est hautement préférable d'attendre d'avoir la certitude de la continuité de cette activité concernant la prise en charge 24 heures sur 24 et 365 jours par an de personnes particulièrement fragilisées.

En outre, s'agissant seulement d'une extension d'un établissement principal hébergeant déjà plus de 70 personnes, aucune urgence particulière n'existe à l'aménager.

Enfin, la création de ces annexes pour augmenter la capacité d'hébergement nécessite d'importants travaux d'aménagement qui ne sont pratiquement pas encore entamés; les promoteurs disposant d'une très grande aisance financière, un report de l'activité envisagée n'est nullement de nature à entraîner un préjudice financier significatif";

Considérant que les requérantes ne font état d'aucun élément concret justifiant leur crainte sérieuse que l'acte attaqué soit effectivement mis à exécution dans un délai rapproché; que cette exigence se déduit de la possibilité, désormais offerte par le législateur à l'article 17, § 2, alinéa 3, des lois coordonnées précitées, d'introduire plusieurs demandes de suspension successives pour autant que chaque demande nouvelle "s'appuie sur des nouveaux éléments justifiant l'urgence de cette demande";

Considérant que les requérantes n'explicitent pas non plus en quoi le préjudice allégué leur serait personnel eu égard à leurs situations respectives, ni en quoi ce préjudice présenterait un certain degré de gravité pour eux;

que l'urgence n'est par conséquent pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. AUX SORBIERS est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-et-un avril deux mille quinze par :

M ^{me}	VOGEL,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

W. VOGEL.