

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.261 du 16 décembre 2015

A. 209.260/XIII-6657

En cause : 1. **CLOQUETTE** Alain,
 2. **FOURRE** Marianne,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Frédéric VANCROMBREUCQ, avocat,
 boulevard Baudouin I^{er} 25
 1348 Louvain-la-Neuve,

contre :

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

Partie intervenante :

l'Association sans but lucratif
GOLF CLUB DES FAGNES,
ayant élu domicile chez
Me Vincent TROXQUET, avocat,
rue aux Laines 35
4800 Verviers.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 24 juin 2013 par Alain CLOQUETTE et Marianne FOURRE qui demandent l'annulation de la décision du 25 avril 2013 du fonctionnaire délégué accordant au "ROYAL GOLF CLUB DE SPA" un permis d'urbanisme qui autorise le réaménagement du parking ainsi que des circulations extérieures, et un nouvel aménagement "du club house, caddy master et accueil" relativement à un bien situé à Spa, chemin du Golf, cadastré section K, n° 1570r;

Vu la requête introduite le 12 juillet 2013 par laquelle l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) GOLF CLUB DES FAGNES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 225.611 du 26 novembre 2013 accueillant la requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 23 décembre 2013 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 23 janvier 2014 accueillant la requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, les demandes de poursuite de la procédure des parties adverse et intervenante, ainsi que les derniers mémoires des parties adverse et requérantes;

Vu l'ordonnance du 1^{er} juillet 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} octobre 2015 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Fabien FREROTTE, loco Me Fr. VANCROMBREUCQ, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Célia HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Laura NISTAJAKIS, loco Me V. TROXQUET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. Alain CLOQUETTE et son épouse, Marianne FOURRE, sont domiciliés ensemble avenue Charles Quint 33-35 à Ganshoren; ils sont propriétaires d'une maison chemin du Golf 2 à Spa (Theux), qu'ils ont acquise le 24 octobre 2007.

Leur propriété est contiguë à un terrain de golf qui est exploité par l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES, dont le siège social est établi chemin du Golf 1 à Balmoral - Spa, et par une société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) GOLF CLUB DES FAGNES à Spa, dont le siège social est établi rue de Rénoupré 2 à Dison. Le terrain de golf a été créé à la fin des années 1920, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 et avant l'adoption le 23 janvier 1979 du plan de secteur régissant les lieux.

Les propriétaires respectifs de ces biens sont en conflit au sujet des nuisances qu'engendrerait l'exploitation du terrain de golf au détriment de ses voisins. Ceux-ci ont fait dresser deux procès-verbaux de constat par huissier de justice les 20 juillet et 1^{er} août 2012 relatant ces nuisances, en particulier acoustiques.

Au plan de secteur de Huy-Verviers établi par un arrêté royal du 23 janvier 1979, ces biens sont situés dans une zone de parc d'intérêt paysager. Ils sont situés à proximité immédiate du site Natura 2000 BE33067 "Bois de Staneux"; selon la décision attaquée, une partie du bien faisant l'objet du projet litigieux se situerait même dans un tel site.

2. Par un jugement du 29 mai 2012, le Tribunal correctionnel de Verviers condamne l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES et la S.C.R.L. GOLF CLUB DES FAGNES notamment pour avoir réalisé plusieurs constructions sans justifier de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. A la lecture de ce jugement, il apparaît que quelques bâtiments auraient néanmoins fait l'objet d'un tel permis, par exemple, la construction du club house, l'agrandissement du caddy master et un hangar en tôle.

Saisie d'appels émanant du ministère public, de Alain CLOQUETTE et de Marianne FOURRE, la Cour d'appel de Liège, dans son arrêt du 12 mars 2013 condamne la S.C.R.L. GOLF CLUB DES FAGNES A SPA et l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES pour une partie des préventions, à savoir: le maintien de silos, de garages en blocs cimentés et l'asphaltage du parking, la réalisation et le maintien d'un dépôt de sable, gravier et terres et d'un car-port pour abriter des machines à

moteur diesel, les prévenues étant acquittées pour les autres préventions. L'arrêt condamne les deux personnes morales à réaliser un certain nombre d'aménagements qu'il énumère et à payer aux parties civiles un euro à titre provisionnel.

Les parties requérantes déclarent avoir formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt. Dans son mémoire en intervention (page 7), la partie intervenante signale que la Cour de cassation a rejeté le pourvoi par un arrêt du 30 octobre 2013.

Il ressort de la lecture de ces décisions, que les infractions urbanistiques constatées ne concernent pas les biens qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme accueillie par l'acte attaqué.

3. Le 23 août 2012, "le Royal Golf Club de Spa représenté par Léopold GERKEN, chemin du Golf, 4900 Balmoral - Spa" introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme afin de réaliser les travaux suivants: "réaménagement du parking et des circulations extérieures - nouvel aménagement du club house, caddy master et accueil" sur des parcelles cadastrées section K, n^{os} 1570r, 1570w, 1570v, 1570s.

Le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande de permis d'urbanisme le 7 septembre 2012 et il signale à cette occasion que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Au cours de la procédure en référé, après le dépôt du rapport relatif à la demande de suspension, la partie intervenante a produit plusieurs permis relatifs aux infrastructures concernées par la demande du 23 août 2012 :

- un permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Spa le 1^{er} juillet 1992 et relatif à la réalisation de nouveaux locaux sanitaires et d'une annexe-restaurant;
- un permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 12 mars 2000 et relatif à l'agrandissement d'un caddy-master.

Un permis de bâtir a également été délivré par le collège le 30 janvier 1989 pour la construction d'un hangar. Le fonctionnaire délégué a par ailleurs délivré le 11 août 2011 au ROYAL GOLF CLUB DE SPA un permis d'urbanisme pour la construction d'un practice couvert; ce permis se fonde sur l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), sans que son préambule justifie l'application de cette disposition; il sera modifié par le permis d'urbanisme du 27 décembre 2012.

4. Le projet dérogeant au plan de secteur, une enquête publique est organisée du 3 octobre au 17 octobre 2012. Au cours de l'enquête publique, deux réclamations écrites sont déposées; l'une d'entre elles émane des requérants (quelques lignes manuscrites jetées sur une carte de visite). Consultée, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) n'a pas émis d'avis.

5. En sa séance du 25 octobre 2012, le collège communal donne un avis favorable conditionnel dont le dossier administratif livre, semble-t-il, uniquement des bribes.

6. Le 30 octobre 2012, le département de la nature et des forêts (D.N.F.) émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 28 décembre 2012, le fonctionnaire délégué délivre au ROYAL GOLF CLUB DE SPA le permis d'urbanisme que celui-ci sollicitait en vue de procéder au réaménagement du parking et des circulations extérieures ainsi qu'à un nouvel aménagement du club house, du caddy master et de l'accueil.

Ce permis a fait l'objet d'un recours des requérants devant le Conseil d'Etat (A. 208.187/XIII-6537), clôturé par un arrêt n° 231.337 du 26 mai 2015 constatant le retrait définitif de l'acte attaqué et la perte d'objet du recours.

8. Le dossier administratif révèle l'existence d'un second permis délivré la veille de l'adoption de la décision du 28 décembre 2012 et autorisant la construction d'un practice couvert dans le golf de Spa; ce permis modifiant celui du 11 août 2011, déroge également au plan de secteur. Il a été délivré par le fonctionnaire délégué et se fonde sur l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUPE.

9. Le 25 avril 2013, le fonctionnaire délégué décide de retirer le permis d'urbanisme du 28 décembre 2012, pour la raison suivante :

" [...]

Considérant que ce permis a été délivré par le fonctionnaire délégué car la demande concerne des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}, 7^o du CWATUPE, à savoir des «constructions et équipements communautaires»; que toutefois, il appartenait au fonctionnaire délégué de vérifier si, concrètement et en l'espèce, les actes et travaux pour lesquels un permis est sollicité peuvent être reconnus comme ayant ce caractère; considérant que la motivation du permis se borne à viser l'article 127, § 1^{er}, 7^o, sans justifier la notion d'équipements communautaires des installations projetées;

Considérant par conséquent que le permis délivré le 28 décembre 2012 est illégal et doit être retiré".

10. Le même jour, le fonctionnaire délégué délivre au ROYAL GOLF CLUB DE SPA un nouveau permis d'urbanisme relatif au bien sis chemin du Golf 1 à Spa, cadastré Spa, section K, n° 1570r, ayant pour objet le réaménagement des parkings et des circulations extérieures, le nouvel aménagement du club house, du "caddy master" et de l'accueil.

Le permis d'urbanisme délivré le 25 avril 2013, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé:

" Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie 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 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que LE ROYAL GOLF CLUB DE SPA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chemin du Golf à 4900 SPA, cadastré SPA, section K, n° 1570 r ayant pour objet le réaménagement du parking et des circulations extérieures, nouvel aménagement du club house, caddy master et accueil;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DE LIEGE II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement Patrimoine et Energie, en date du 23/08/2012;

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

Il se situe également dans la zone de surveillance des prises d'eau de Spa et en partie dans un site Natura 2000.

Considérant que les actes et travaux sont visés à l'article 127 § 1^{er}, 7^o du CWATUPE;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code en raison de son objet; que les actes et travaux projetés sont en effet visés à l'article § 1, 7^o du Code; que selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, constitue un équipement communautaire, un équipement ayant pour objet la satisfaction d'un besoin social, accessible à tous, à des conditions raisonnables et ne poursuivant pas essentiellement un but lucratif (C.E., n° 214.888 du 29 août 2011, Bella Vita; C.E., n° 204.187 du 20 mai 2010, d'Otreppe de Bouvette);

Considérant qu'en l'espèce, au vu des statuts de l'ASBL GOLF CLUB DES FAGNES, cette ASBL a pour objet social de «permettre à ses membres de pratiquer le golf dans les meilleures conditions et faire toutes opérations susceptibles de favoriser la réalisation de cet objet»;

Considérant que les travaux projetés visent la réalisation d'un plan global d'aménagement des installations du golf afin d'améliorer l'accès de ces dernières aux membres mais également aux visiteurs;

Considérant que tant au regard de ses missions au profit de la collectivité que de l'absence de but de lucre, à tous le moins en ordre principal, le projet constitue un équipement communautaire au sens de l'article 127 § 1, 7^o du Code;

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 1^{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 1^{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 le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants: construction en zone de parc;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 § 3 du C.W.A.T.U.P.E;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 03/10/2012 au 17/10/2012;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit:

- Augmentation des eaux de ruissellement et évacuation de celles-ci, problématique du caniveau,
- Entrées/sortie trop proche de l'habitation voisine,
- Revêtement des voiries trop bruyant (graviers),
- Localisation du monte-charge pour caddies,
- Horaire des travaux;

Considérant les arguments pouvant être avancés en regard de ces réclamations à savoir:

- L'accès à proximité des habitations sera limité aux véhicules de service et livraisons;
- La surface du parking sera rendue étanche pour protéger l'aire de toute pollution et toutes les eaux de ruissellement de celui-ci les eaux seront dirigées vers le débourbeur/séparateur à la sortie de celui-ci, une dispersion des eaux sur la propriété du golf sera prévue dès lors que la voirie communale n'est pas équipée pour les recevoir;
- Le monte-charge pour caddies est situé à l'intérieur du caddie master

Considérant qu'on l'absence d'avis émis dans le délai prescrit par la législation, l'avis de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité est réputé favorable;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à SPA, sollicité en date du 07/09/2012 et transmis en date du 05/11/2012 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de Spa-Monopole S.A., sollicité en date du 07/09/2012 est réputé favorable;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Nature et Forêts - Direction de Liège, sollicité en date du 07/09/2012 et transmis en date du 30/10/2012 est favorable conditionnel;

Considérant que par décision du 28/12/2012, le fonctionnaire délégué a octroyé le permis d'urbanisme relatif au réaménagement du parking et des circulations extérieures, au nouvel aménagement du club house, caddy master et accueil;

Considérant qu'une requête en suspension et annulation de ce permis a été introduite le 13/03/2013 par Mr Cloquette et M^{me} Fourre, domiciliés à Bruxelles, auprès du Conseil d'Etat;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a procédé au retrait de l'acte attaqué en date du 25/04/2013;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le golf existe depuis de nombreuses années, que les bâtiments sont existants ainsi que le parking;

Considérant que la démocratisation de ce sport entraîne une fréquentation plus grande des installations;

Considérant dès lors que les installations deviennent trop exiguës et qu'il est justifié de les adapter aux besoins nouveaux;

Considérant en effet qu'actuellement le parking n'est pas organisé de manière formelle, que l'espace caddie est trop petit et qu'il n'existe pas de locaux sociaux;

Considérant qu'en aménageant le rangement caddie sur deux niveaux et en transférant le shop dans ce même bâtiment, l'ancien shop pourra accueillir le secrétariat et les locaux sociaux;

Considérant que les volumétries seront peu modifiées par rapport à l'existant;

Considérant que la transformation du Club house consiste (à) englober l'espace sous l'auvent existant en le refermant (par) des éléments vitrés;

Considérant que le projet ne modifie pas les éléments structurels des trois bâtiments et que les mesures de protection incendie appliquées précédemment restent en vigueur;

Considérant que les volumétries proposées et les matériaux préconisés pour la réalisation du projet permettront l'intégration de celui-ci dans l'environnement bâti;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage de quelques arbres (6 chênes et un hêtre) mais qu'il prévoit également des plantations nouvelles;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000 proche;

Vu l'article 127 § 3 du CWATUPE;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact sur les lignes de force du paysage et que le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur;

DECIDE:

Article 1^{er}: Le permis d'urbanisme sollicité par LE ROYAL GOLF CLUB DE SPA est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes:

- 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;
- La plantation des haies de clôtures et séparatives seront à réaliser en essences indigènes mellifères (voir liste en annexe).
- La surface du parking sera rendue étanche pour protéger l'aire de toute pollution. Les eaux doivent être orientées vers le séparateur d'hydrocarbures.
- A la sortie du déshuileur, les eaux ne peuvent être orientées vers la voirie communale qui n'est pas équipée pour réceptionner l'eau collectée sur la surface du parking. Les eaux à la sortie du déshuileur doivent être orientées vers des drains dispersants aménagés sur la propriété du Golf.
- L'entrée proche des habitations sera à usage exclusif des véhicules de service et de livraisons;

- Il y aura lieu de solliciter le SRI de Spa pour vérification du respect des mesures de prévention incendie.

[...]"

Considérant qu'il n'apparaît pas que l'administration communale aurait notifié, conformément à l'article 343 du CWATUPE, la décision attaquée aux personnes qui ont introduit une réclamation lors de l'enquête publique; que le courriel du 30 avril 2013 par lequel le conseil de la partie adverse aurait "transmis" la décision attaquée au conseil des parties requérantes à l'occasion d'une autre procédure, n'est pas versé aux débats, de telle sorte qu'il ne peut pas être tenu pour acquis qu'il s'agirait une notification régulière de la décision;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 84, 107 et 274bis du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de motivation formelle et interne des actes administratifs et du principe de proportionnalité, ainsi que de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès et du détournement de pouvoir :

- en ce que la décision, intitulée "Personnes de droit public ou actes et travaux d'utilité publique - Décision d'octroi du permis d'urbanisme" est adoptée par le fonctionnaire délégué et se fonde encore expressément sur l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUPE;
- alors que le projet litigieux n'entre pas dans la liste de l'article 274bis et qu'il ne peut pas être considéré comme participant des infrastructures pour lesquelles la délivrance du permis par le gouvernement ou par le fonctionnaire délégué s'imposait et alors qu'il ne s'agit pas d'un équipement communautaire au sens de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, dès lors que :
 - il appartient à la partie adverse d'indiquer dans le permis les raisons pour lesquelles elle estime que l'activité du demandeur de permis sert l'intérêt général, sachant qu'en l'espèce, les travaux autorisés par l'acte attaqué sont bien éloignés des préoccupations d'intérêt général;
 - l'objectif poursuivi par l'activité litigieuse est en l'espèce un but de lucre: la fréquentation du golf est soumise au paiement d'une cotisation ou d'un droit d'entrée; les travaux autorisés concernent notamment un "pro shop" et un club house à l'intérieur duquel un bar sera agrandi, travaux qui portent ainsi non pas sur des infrastructures sportives mais sur des infrastructures commerciales;

- la motivation de l'acte attaqué ne répond pas de manière à convaincre les requérants, aux critiques formulées à l'égard du permis précédent dès lors qu'il ne suffit pas que la demande de permis émane d'une association sans but lucratif pour se conformer à l'article 127 du Code wallon;

Considérant que la partie adverse répond qu'à la différence du précédent permis d'urbanisme, le fonctionnaire délégué s'est attaché dans la présente espèce à démontrer concrètement et à vérifier si effectivement les actes et travaux pour lesquels le permis est sollicité peuvent être reconnus comme ayant un caractère d'équipement communautaire; qu'elle invoque l'arrêt d'OTREPPE de BOUVETTE cité dans la décision attaquée et se réfère au statut de la demanderesse de permis; qu'elle explique que l'objet du permis attaqué est d'améliorer la situation sur le site dans la perspective d'un meilleur accès pour les membres mais également pour les visiteurs potentiels et qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'un but lucratif mais d'un souci d'accessibilité du site et que c'est la raison pour laquelle le fonctionnaire délégué a pu juger, sans commettre d'erreur de droit, qu'il était effectivement compétent, s'agissant d'un équipement communautaire, réalisé au profit de la collectivité et qui n'est pas de nature à atteindre essentiellement un but lucratif;

Considérant que la partie intervenante objecte au moyen qu'elle est une association sans but de lucre, que son objet social est de permettre à ses membres de pratiquer le golf dans les meilleures conditions, que les infrastructures du club de golf sont ouvertes au public, que n'importe qui peut y jouer, même les non-membres, et que le golf de Spa fait partie des nombreux attraits de la ville de Spa qui ne manque pas d'en faire la promotion;

qu'elle expose que, dans leur ensemble, les infrastructures sont toutes destinées à assurer tous les services qu'implique la pratique de ce sport (service sanitaire, service d'équipement, service de rafraîchissement, service d'entretien, gestion des ressources naturelles, élagage, etc.) et affirme que les infrastructures sont accessibles à tous puisqu'il suffit pour les non-membres de payer un "green fee" pour jouir de l'ensemble des installations;

qu'elle ajoute qu'elle gère une activité servant l'intérêt général, sans aucun but de lucre, qu'elle ne vise nullement à satisfaire un intérêt privé et qu'en l'espèce, les travaux autorisés ne visent qu'à rénover et à aménager les installations existantes ou de les améliorer dans des proportions réduites, les travaux d'aménagement autorisés n'ayant en rien modifié les aspects du bâtiment et concernant essentiellement des travaux à l'intérieur des immeubles;

qu'elle soutient que la S.C.R.L. GOLF CLUB DES FAGNES à Spa n'a aujourd'hui plus d'activités si ce n'est celle d'être titulaire des baux conclus par le golf avec les villes de Spa et de Jalhay;

qu'elle invoque successivement la motivation de l'acte attaqué, l'arrêt n° 221.723 du 12 décembre 2012, l'arrêt n° 214.888 du 29 août 2011 ainsi que l'implication des pouvoirs publics dans la gestion de cet "outil d'intérêt général", notamment au niveau de la nomination des administrateurs;

Considérant que les parties requérantes répliquent en substance que les constructions ou aménagements autorisés par le permis d'urbanisme contesté n'ont pas pour finalité de promouvoir l'intérêt général et que ces infrastructures ne peuvent pas être assimilées à un équipement au service de la communauté; qu'elles se réfèrent au rapport relatif à la demande de suspension et allèguent que la partie adverse n'a pas complété son dossier administratif comme le sollicitait ce rapport, tandis que les éléments produits par l'intervenante ne seraient pas de nature à apporter un éclairage nouveau susceptible de permettre d'en déduire que le projet contesté consisterait en un équipement au service de la communauté;

qu'elles contestent ensuite que le golf soit accessible à tous dans des conditions raisonnables, en invoquant le green-fee, le paiement d'une cotisation, la nécessaire qualité de membre ainsi que les conditions pour être admis comme membre du club;

qu'elles soulignent que les éléments fournis par l'intervenante l'ont été à la demande de l'auditeur rapporteur en cours de procédure sans qu'il apparaisse que la partie adverse se soit souciée de telles considérations lors de l'adoption du permis attaqué, la motivation de celui-ci étant ainsi, selon elles, insuffisante et inadéquate;

qu'elles écrivent que l'exploitation du bar-restaurant, situé dans le club house et donc directement visé par le permis attaqué semble avoir été concédée à un exploitant tiers, un contrat devant être signé avec ce dernier, de telle sorte qu'il s'agit d'une activité ayant un but lucratif ne servant pas l'intérêt général mais l'intérêt particulier de son exploitant; qu'elles ajoutent qu'à l'égard du pro shop, les travaux litigieux ne concernent pas des infrastructures sportives mais des infrastructures commerciales;

qu'elles écrivent ne pas percevoir en quoi le fait que quatre administrateurs sont nommés par la ville de Spa suffirait à fonder la conclusion qu'il s'agirait d'un équipement communautaire, d'autant que ces quatre personnes sont minoritaires dès lors que le conseil d'administration de l'intervenante compte neuf administrateurs;

Considérant qu'en l'espèce, la décision attaquée émane du fonctionnaire délégué qui a considéré que les actes et travaux faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme sont visés à l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 7^o, du CWATUPE;

Considérant qu'à la différence du premier permis délivré à l'intervenante, sa motivation contient à présent une justification de la compétence du fonctionnaire délégué en application de cette disposition législative :

" [...]

Considérant que les actes et travaux sont visés à l'article 127 § 1^{er}, 7^o, du CWATUPE;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code en raison de son objet; que les actes et travaux projetés sont en effet visés à l'article § 1, 7^o du Code; que selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, constitue un équipement communautaire, un équipement ayant pour objet la satisfaction d'un besoin social, accessible à tous, à des conditions raisonnables et ne poursuivant pas essentiellement un but lucratif (C.E., n^o 214.888 du 29 août 2011, Bella Vita; C.E., n^o 204.187 du 20 mai 2010, d'Otreppe de Bouvette);

Considérant qu'en l'espèce, au vu des statuts de l'ASBL GOLF CLUB DES FAGNES, cette ASBL a pour objet social de «permettre à ses membres de pratiquer le golf dans les meilleures conditions et faire toutes opérations susceptibles de favoriser la réalisation de cet objet»;

Considérant que les travaux projetés visent la réalisation d'un plan global d'aménagement des installations du golf afin d'améliorer l'accès de ces dernières aux membres mais également aux visiteurs;

Considérant que tant au regard de ses missions au profit de la collectivité que de l'absence de but de lucre, à tous le moins en ordre principal, le projet constitue un équipement communautaire au sens de l'article 127 § 1, 7^o du Code;

[...]";

Considérant que les parties requérantes contestent cette motivation ainsi que la qualification d'équipement communautaire attribuée aux installations du golf en question;

Considérant que la compétence du gouvernement ou du fonctionnaire délégué n'intervient que dans les cas visés à l'article 127, § 1^{er}, du CWATUPE; qu'elle demeure dès lors exceptionnelle par rapport à la compétence de principe du collège communal que lui reconnaît l'article 107 du CWATUPE en matière de délivrance de permis en première instance; que l'article 127, § 1^{er}, est par conséquent d'interprétation restrictive;

Considérant que le CWATUPE ne définit pas la notion d'équipement communautaire; que l'article 28, § 1^{er}, du CWATUPE dispose que "la zone de

services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général" et précise en son alinéa 2 ce qui suit :

" Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général";

Considérant que ce n'est pas se substituer à l'autorité compétente que de vérifier si une construction ou un aménagement répond bien à la qualification légale d'équipement communautaire, sachant que l'autorité compétente dispose par ailleurs d'une marge d'appréciation;

Considérant que la mise à disposition de certains équipements utiles à la satisfaction des besoins de vie contemporains n'est pas nécessairement érigée en service public ou assurée par l'initiative privée à but non lucratif; que lorsque le secteur privé se fait le promoteur d'une infrastructure ouverte au public dans une perspective de profit, la qualification d'équipement communautaire ne peut être admise qu'à la double condition qu'il soit démontré que cette infrastructure constitue un équipement non seulement utile mais nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et que son agencement est tel qu'elle a une réelle dimension collective;

Considérant que la réunion de ces conditions doit être vérifiée par l'autorité compétente et faire l'objet d'une motivation circonstanciée;

Considérant qu'en l'espèce, le projet qu'autorise le permis d'urbanisme attaqué, consiste à procéder au réaménagement du parking du club de golf ainsi que des circulations intérieures et à opérer un nouvel aménagement de trois bâtiments dépendant de ce club, à savoir un "club house", un "caddy master" et un local dédié à l'accueil des visiteurs;

Considérant que si l'on se réfère au rapport explicatif accompagnant la demande de permis et les plans de la situation projetée, on constate qu'une partie du "caddy master" est destinée à abriter un "pro shop" ou "magasin", tandis que le dénommé "club house" comprend un restaurant, un bar et un salon; que, sur le vu de l'article 20 du règlement d'ordre intérieur, le restaurant et le bar sont exploités par un gérant qui est lié à l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES par un contrat; que ces bâtiments semblent donc présenter une vocation commerciale tenant à la vente de marchandises ou à la restauration;

Considérant que toutes les installations faisant partie de la demande de permis prennent place à l'intérieur du golf dont elles dépendent; que la gestion du club de golf est principalement assurée par l'association sans but lucratif précitée; qu'en vertu de l'article 4 de ses statuts, l'association a pour objet de permettre à ses membres de pratiquer le golf dans les meilleures conditions, sachant qu'elle pourra faire toutes opérations susceptibles de favoriser la réalisation de cet objet;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué, après avoir relevé que le projet améliore l'accès des installations du golf par les membres du club mais également par les visiteurs, invoque, pour justifier la qualification d'"équipement communautaire", les missions du golf au profit de "la collectivité", outre l'absence de but de lucre; que ce motif est contesté par les parties requérantes;

Considérant que la question que soulève le moyen examiné consiste en premier lieu à déterminer si peuvent être qualifiées de construction ou équipement communautaire, au sens de l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 7^o, du CWATUPE, des installations sportives gérées par une personne de droit privé au bénéfice de ses membres;

Considérant que les affirmations contenues dans le mémoire en intervention, selon lesquelles "les infrastructures du club de golf sont ouvertes à tous les pratiquants de ce sport", que "tout golfeur peut y jouer même les non-membres", que "les infrastructures sont accessibles à tous les pratiquants du golf puisqu'il suffit pour les non-membres de payer un «green fee» pour jouir de l'ensemble des installations" ne sont pas étayées par les pièces du dossier administratif ni par les autres documents versés aux débats; qu'elles sont d'ailleurs pour le moins nuancées par les déclarations contenues dans la lettre du 13 septembre 2013 de l'avocat de l'intervenante qui précise qu'ont accès au terrain, les membres du club en question, les membres belges porteurs d'une carte de la fédération (moyennant le paiement d'une participation) et les membres étrangers qui possèdent une carte de la fédération de leur pays (aux mêmes conditions); qu'on peut en déduire que ceux qui ne sont pas membres d'un club de golf n'ont pas accès en principe aux infrastructures de l'intervenante;

Considérant que l'article 2 du règlement d'ordre intérieur, adopté sur la base de l'article 25 des statuts de l'intervenante, dispose que : "En dehors des membres du club en règle de cotisation ou des membres d'un autre club, belge ou étranger, porteur de leur carte de fédération nationale et ayant acquitté leur green-fee, aucun visiteur n'est admis à pénétrer dans l'enceinte du club s'il n'est invité et accompagné par un membre, ou muni d'une autorisation écrite d'un membre. Il devra se présenter dès son entrée au secrétariat du club"; que telle qu'elle est rédigée, la

règle est susceptible de s'appliquer non seulement au terrain de golf mais aussi à toutes les autres infrastructures du club;

Considérant que la règle réservant aux membres du club ou à leurs invités l'accès au terrain de golf, voire aux autres infrastructures du club, n'exclut pas d'office la qualification d'"équipement communautaire"; qu'en effet, comme l'expose l'avocat de l'intervenante dans sa lettre du 13 septembre 2013, "la pratique du golf implique obligatoirement de posséder non seulement un minimum de technique pour la pratique du sport, mais aussi de posséder des notions précises au niveau des règles et de l'étiquette pour des raisons évidentes de sécurité", ajoutant que "contrairement aux apparences, la pratique de ce sport peut s'avérer dangereuse et des règles strictes sont aussi émises en matière d'assurance responsabilité";

Considérant que, de même, le paiement imposé d'une cotisation ou d'un green-fee, destiné à couvrir les frais de fonctionnement du club, n'est pas exclusif de la notion d'équipement communautaire;

Considérant qu'il faut que tout amateur de golf puisse devenir membre du club (ou d'un autre) à des conditions raisonnables d'accès à cette qualité; qu'à défaut, il ne s'agirait en effet pas d'un équipement communautaire à la disposition de la collectivité mais d'un club purement privé; que la faculté d'inviter des non-membres n'est pas à elle seule de nature à modifier cet état de choses, sauf à établir que tout le monde est invité ou peut l'être;

Considérant qu'il résulte de l'article 1^{er} du règlement d'ordre intérieur que pour être admis en qualité de membre adhérent, il faut être présenté par deux parrains, membres du club, qui "veilleront à ne parrainer que des candidats qu'ils connaissent bien et dont ils peuvent garantir l'intégration harmonieuse dans le club"; que, dans un second temps, il revient au conseil d'administration de se prononcer sur l'acceptation d'un candidat après avoir recueilli l'avis d'un comité d'admission et après audition du candidat; que des conditions supplémentaires sont exigées en vertu des statuts pour les membres effectifs (article 5);

Considérant qu'à l'audience, la partie intervenante a exposé, sans aucun autre document à l'appui, les conditions à remplir pour tout pratiquant du golf, que ce soit sur le terrain de l'intervenante ou sur un autre terrain; qu'il y a lieu d'observer que l'intervenante n'a déposé aucun dernier mémoire dans lequel elle aurait pu développer ses nouveaux arguments; que, dans ces conditions, il y a lieu de s'en tenir aux pièces de la procédure, laquelle est écrite;

Considérant que les pièces du dossier ne permettent pas non plus de conclure que l'infrastructure constitue un équipement non seulement utile mais nécessaire à la satisfaction de besoins de vie de la population et que son agencement est tel qu'elle a une réelle dimension collective;

Considérant que la circonstance que la ville de Spa fait la promotion du golf de Spa et le fait que certains administrateurs sont nommés sur la présentation de la ville ne suffisent pas à fonder la conclusion qu'il s'agirait d'un équipement communautaire;

Considérant que le moyen est fondé;

Considérant que les autres moyens, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus; qu'il n'y a dès lors pas lieu de les examiner,

DE C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 25 avril 2013 du fonctionnaire délégué accordant au "ROYAL GOLF CLUB DE SPA" un permis d'urbanisme qui autorise le réaménagement du parking ainsi que des circulations extérieures, et un nouvel aménagement "du club house, caddy master et accueil" sur un bien situé chemin du Golf à Spa, cadastré section K, n° 1570r.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize décembre deux mille quinze par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.