CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 247.443 du 23 avril 2020

A. 220.286/XIII-7790

En cause : **1. PASLEAU** Françoise,
2. GRISARD Régine,
3. l'association sans but lucratif GROUPEMENT DE DÉFENSE DU SITE PAYSAGER DU TRIXHE NOLLET,
ayant tous élu domicile chez
M^es Jean-Marc SECRETRIN et
Séverine HOSTIER, avocats,
rue des Augustins 32
4000 Liège,

contre :

1. **la commune de Sprimont**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

LEVEAUX Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
M^e André TULCINSKY, avocat,
rue d'Ecosse 28/1
1060 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 15 septembre 2016, Françoise Pasleau, Régine Grisard et l'association sans but lucratif (ASBL) Groupement de défense du site paysager du Trixhe Nollet demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 5 juillet 2016 par le collège communal de Sprimont à Jean-Marc Leveaux, autorisant la construction de quatre habitations unifamiliales sur un bien sis rue du Trixhe Nollet à Dolembreux, cadastré 4^ème division, section A, n° 835k, 835p2 et 835t2.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 octobre 2016, Jean-Marc Leveaux a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 17 novembre 2016.

Les parties adverses ont déposé leur dossier administratif.

Les mémoires en réponse de la seconde partie adverse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes, la seconde partie adverse et la partie intervenante ont déposé un dernier mémoire, la première partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 11 février 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 mars 2020.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{e} Jean-Marc Secretrin, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^{e} André Tulcinsky, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La partie intervenante est devenue propriétaire le 25 novembre 1987 d'un ensemble de terrains situés à Sprimont, de part et d'autre de la rue du Trixhe Nollet, d'une superficie de 10 ha 47 a 57 ca.

Cet ensemble comprend des terrains non bâtis, à l'exception d'une ancienne ferme en ruine, principalement composé de prairies bocagères parcourues par le ruisseau du Rothy, une mare est également présente à l'est de la ferme. Par un arrêté du 17 août 2015, le bourgmestre a ordonné, par application de l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale, de procéder à la démolition immédiate de l'ancienne ferme qui menace ruine.

Au plan de secteur de Liège, le bien situé au nord de la voirie est repris en zone d'habitat à caractère rural, en zone agricole, en zone forestière et dans un périmètre d'intérêt paysager.

Il est régi par un règlement communal d'urbanisme (RCU) adopté le 28 octobre 2004 par le conseil communal de Sprimont et approuvé par un arrêté ministériel du 18 mai 2005. Le bien est situé dans une sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère villageois et dans une sous-aire de protection du paysage.

Il est également visé par un schéma de structure communal. Celui-ci range le bien en zone résidentielle de transition, en zone agricole, en zone forestière, en site classé, en zone d'espaces verts et dans un périmètre d'intérêt paysager.

Il fait partie du site paysager du Trixhe Nollet, dit « la petite fagne de Hayen », sis à Dolembreux, qui a été classé par un arrêté ministériel du 19 août 1998 qui lui reconnaît un intérêt paysager, géologique, historique et scientifique.

2. La partie intervenante a introduit plusieurs demandes de permis de lotir relativement à sa propriété sise à Dolembreux; une première demande introduite le 11 septembre 1989 a été rejetée par la députation permanente du conseil provincial de Liège le 20 septembre 1990. Une seconde demande a été introduite le 11 juillet 1991, le permis de lotir a été rejeté en dernière instance par un arrêté ministériel du 11 août 1992, Jean-Marc Leveaux a formé un recours en annulation contre ce refus le 23 septembre 1992 et l'arrêt n° 55.892 du 18 octobre 1995 a décrété, par application de l'article 14*quater* du règlement général de procédure, le désistement d'instance, le requérant n'ayant pas introduit de demande de poursuite

de la procédure après le rapport de l'auditeur concluant au rejet de sa requête en annulation.

Il ressort des explications que donnent les parties requérantes dans leur requête en annulation que sera pareillement rejetée, une demande de permis d'urbanisme déposée dans le courant de l'année 1996 et tendant à la transformation de l'ancienne ferme en huit appartements.

S'ensuivra également un conflit relatif à la voirie, porté devant les juridictions de l'ordre judiciaire.

Une deuxième demande de permis d'urbanisme, déposée en 2005, et tendant à la construction de cinq habitations unifamiliales sera rejetée par le collège communal en 2006.

3. Le 6 novembre 2015, la partie intervenante introduit auprès de l'administration communale de Sprimont une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de quatre maisons unifamiliales sur les parcelles cadastrées section A, n°s 835k, 835p2 et 835t2.

La demande est accompagnée notamment d'une étude géologique et hydrologique effectuée en février 1990 par un expert.

Le projet implique la démolition des bâtiments existants et la construction de quatre maisons quatre façades au nord de la rue Trixhe Nollet. La mare existante est maintenue. Il nécessite plusieurs dérogations au R.C.U.

4. L'administration communale délivre au demandeur de permis, le 12 novembre 2015, un accusé de réception de dossier complet.

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

- avis de l'association sans but lucratif « commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains » (CWEPSS) du 19 décembre 2015 ;
- avis de Resa du 24 novembre 2015 ;
- avis de Proximus du 25 novembre 2015 ;
- avis du service technique provincial du 3 décembre 2015 ;
- avis de la S.W.D.E. du 17 décembre 2015.

6. Le 1er décembre 2015, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) remet un avis majoritairement défavorable.

7. La commission royale des monuments, sites et fouilles émet un avis défavorable le 8 décembre 2015.

8. Le 17 décembre 2015, le département de la nature et des forêts (DNF) émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté et estime qu'il serait nettement souhaitable de faire procéder à une étude d'incidences sur l'environnement en préalable à tout projet d'urbanisation sur le site concerné.

9. Une enquête publique est organisée du 23 novembre au 23 décembre 2015 au sujet de la demande de permis d'urbanisme; au cours de celle-ci, 23 réclamations écrites ont été déposées, parmi lesquelles figurent une pétition de 2.384 signatures, ainsi que les réclamations de l'association sans but lucratif Groupement de défense du site paysager du Trixhe Nollet et de Françoise Pasleau. Une réunion de concertation, qualifiée d'« informelle », est organisée le 13 janvier 2016.

10. La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est modifiée le 16 mars 2016.

11. En sa séance du 30 mars 2016, le conseil communal marque son accord de principe sur la modification du tracé de la voirie à front des parcelles 835k, 835p2pie et 835t2 «en vue de porter l'alignement de la nouvelle voirie à quatre mètres de l'axe de la voirie existante» et d'incorporer la bande de terrain définie par le nouvel alignement au domaine public.

12. Le 10 mai 2016, le collège communal émet un avis favorable sous conditions.

13. Le 23 juin 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel au sujet des dérogations sollicitées et à propos du projet urbanistique.

14. Le 5 juillet 2016, le collège communal délivre à la partie intervenante le permis d'urbanisme sollicité.

Il constitue l'acte attaqué.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

A. La partie intervenante

Dans son mémoire en intervention, la partie intervenante dénie l'intérêt à agir des deux premières requérantes en raison de la distance séparant leur domicile du projet qui n'est pas susceptible d'affecter leur cadre de vie.

En ce qui concerne la troisième requérante, la partie intervenante invoque l'absence de décision, prise par l'organe compétent, d'introduire le recours ainsi que le fait qu'au moment de l'introduction de celui-ci, les mandats de ses administrateurs avaient expiré, sans que le renouvellement de ces mandats ait été publié au *Moniteur belge* avant la formation du recours.

B. Les parties requérantes

Dans leur requête, les deux premières requérantes entendent justifier leur intérêt au recours en alléguant qu'elles sont riveraines du projet tandis que la troisième requérante soutient qu'en tant qu'association active dans la protection de l'environnement, elle satisfait aux critères géographique et social posés par la jurisprudence.

Dans leur mémoire en réplique, les deux premières requérantes indiquent que le projet s'inscrit dans le périmètre du site paysager du Trixhe Nollet qui est protégé en vertu d'un arrêté ministériel du 19 août 1998, que la première d'entre elles est riveraine de ce site dont la limite ouest va jusqu'au village de Hayen tandis que l'habitation de la seconde se trouve dans le périmètre de ce site, sachant qu'elle est suffisamment proche pour avoir reçu de la commune de Sprimont le courrier l'informant de la tenue d'une enquête publique.

La troisième requérante explique que son assemblée générale a reconduit le mandat de ses administrateurs le 13 mars 2013, cette décision ayant été publiée au *Moniteur belge* le 22 décembre 2016 à la suite d'une série de péripéties qu'elle décrit. Elle entend distinguer l'existence de la personnalité juridique et donc sa capacité à agir, d'une part, et l'opposabilité de ses décisions, d'autre part.

Dans leur dernier mémoire, elles joignent des plans permettant de constater, indiquent-elles, que la propriété de la première requérante est distance

d'environ 150 mètres du site classé et d'environ 650 mètres du projet et que celle de la deuxième requérante est adjacente au site classé et distante d'environ 100 mètres du projet. Elles ajoutent confirmer que leur implication dans la défense du site paysager du Trixhe Nollet remonte désormais à trente ans, et que l'une est présidente et l'autre est trésorière de la troisième requérante, association spécialement créée pour la défense de ce site.

La troisième requérante rappelle tout d'abord l'arrêt n° 44/2013 du 28 mars 2013 de la Cour constitutionnelle, rendu sur une question préjudicielle relative à l'interprétation de l'article 26*novies*, § 3, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif. Elle constate ensuite que cet arrêt est antérieur à la modification de l'article 3, 4°, du règlement général de procédure, lequel place les personnes morales, sur le plan du droit, dans une situation encore plus favorable que celle qui préexistait à l'arrêt précité. Elle estime que dès lors qu'elle est représentée par un avocat, il n'existait aucune obligation de joindre à la requête l'acte de désignation de ses membres et administrateurs, ni sa décision d'agir en justice. Elle ajoute que sa décision d'agir du 11 août 2016 a bien été adoptée par un conseil d'administration dûment composé en vertu de la décision de nomination de l'assemblée générale du 13 mars 2013, quoique cette dernière décision n'ait été publiée que le 12 décembre 2016, soit après l'introduction du recours.

IV.2. Examen

Quant aux deux premières parties requérantes

Le site paysager du Trixhe Nollet a été classé comme site par un arrêté ministériel du 19 août 1998 en raison de son intérêt paysager, géologique, historique et scientifique.

Les riverains d’un site bénéficiant d’un régime spécial de protection ont intérêt à contester un projet susceptible, selon eux, d’y porter atteinte.

Par ailleurs, au regard notamment de l’article 1er du Code wallon de l’aménagement du territoire, de l’urbanisme et du patrimoine (CWATUP), tel qu'il était applicable, en présence d’un site qui bénéficie d’une mesure particulière de protection, une personne, physique ou morale, de droit privé, peut agir en justice pour la préservation de ce patrimoine qui est, selon elle, menacé par un permis d’urbanisme, lorsque cette personne démontre, par ses activités ou par d’autres circonstances pertinentes, avoir consacré du temps et de l’intérêt au bien patrimonial concerné.

Il ressort des plans déposés avec leur dernier mémoire que la propriété de la première requérante est distance d'environ 150 mètres du site classé et d'environ 650 mètres du projet et que celle de la deuxième requérante est adjacente au site classé et distante d'environ 100 mètres du projet. En ce qui concerne celle-ci, il ne semble pas y avoir d'autres habitations entre le bien objet du permis d'urbanisme attaqué et son domicile qui apparaît ainsi comme un voisin direct du projet.

En outre, il n'est pas contestable que ces deux requérantes se sont impliquées activement depuis un certain nombre d'années dans la défense du site paysager du Trixhe Nollet qui est classé, et sont l'une présidente et l'autre trésorière de l'association spécialement créée à ce sujet.

L'exception n'est pas accueillie en ce qui concerne les deux premières requérantes.

En ce qui concerne la troisième requérante

L'article 26*novies*, § 3, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, abrogé par l'article 35 de la loi du 23 mars 2019 introduisant le Code des sociétés et des associations, est libellé comme suit :

« § 3. Les actes, documents et décisions dont le dépôt est prescrit par le présent titre ne sont opposables aux tiers qu'à partir du jour de leur dépôt ou, lorsque la publication en est également prescrite par le présent titre, à partir du jour de leur publication aux annexes au Moniteur belge, sauf si l'association prouve que ces tiers en avaient antérieurement connaissance. Les tiers peuvent néanmoins se prévaloir des actes, documents et décisions dont le dépôt ou la publication n'ont pas été effectués. Pour les opérations intervenues avant le trente et unième jour qui suit celui de la publication, ces actes, documents et décisions ne sont pas opposables aux tiers qui prouvent qu'ils ont été dans l'impossibilité d'en avoir connaissance.

En cas de discordance entre le texte déposé et celui qui est publié aux annexes du Moniteur belge, ce dernier n'est pas opposable aux tiers. Ceux-ci peuvent néanmoins s'en prévaloir, à moins que l'association ne prouve qu'ils aient eu connaissance du texte déposé ».

En vertu de l'article 26*novies*, § 1er, de la loi du 27 juin 1921, le dossier tenu au greffe du tribunal de commerce contient entre autres les actes relatifs à la nomination ou à la cessation de fonctions des administrateurs.

En vertu de l'article 26*novies*, § 2, alinéa 1er, de la même loi du 27 juin 1921, précitée, lu en combinaison avec le paragraphe premier, alinéa 2, 2°, de ce

même article, les actes relatifs à la nomination ou à la cessation de fonctions des administrateurs doivent être publiés par extrait dans les annexes du Moniteur belge.

Dans l'arrêt n° 44/2013 du 28 mars 2013, la Cour constitutionnelle a répondu ce qui suit à la question préjudicielle qui lui était posée par le Conseil d'État:

« - L'article 26 de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations viole les articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, si l'article 26*novies*, § 3, première phrase, de la même loi est interprété en ce sens que l'exception d'inopposabilité est accueillie automatiquement lorsque l'obligation de déposer et de publier les actes de nomination des personnes habilitées à représenter l'association n'a pas été respectée.
- L'article 26 de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations ne viole pas les articles 10 et 11 de la Constitution, combinés avec l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, si l'article 26*novies*, § 3, première phrase, de la même loi est interprété en ce sens que l'exception d'inopposabilité est rejetée lorsque l'association démontre que la nomination de la personne habilitée à la représenter a réellement eu lieu, de sorte que les tiers visés par l'action en ont déjà eu connaissance ».

Par ailleurs, l'article 3, 4°, du règlement général de procédure est rédigé comme suit:

« La partie requérante joint à sa requête:

[...] 4° dans les cas où la partie requérante est une personne morale, une copie de ses statuts publiés et de ses statuts coordonnés en vigueur et, si cette personne morale n'est pas représentée par un avocat, de l'acte de désignation de ses organes ainsi que la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice ».

La présomption de mandat *ad litem* précisée par l'article 3 du règlement général de procédure dispense la personne morale requérante de joindre à la requête les pièces établissant l'existence d'une décision d'agir régulièrement adoptée par les organes compétents à cette fin. Cette présomption est cependant réfragable.

La décision de saisir le Conseil d'État d'un recours en annulation contre le permis d'urbanisme du 5 juillet 2016 a été prise par le conseil d'administration de l'association sans but lucratif requérante le 11 août 2016, étant composé de A. Berger, F. Meelbergs, F. Pasleau, F. Scholtes, B. Taets; R. Grisard, P. Hamoir et L. Meelbergs étant excusés.

Les administrateurs de l'association ont été nommés pour une durée de quatre ans conformément à l'article 5 des statuts, par une délibération de l'assemblée générale du 26 mai 2005 approuvant la coordination des statuts de l'association.

L’assemblée générale a modifié la composition du conseil d’administration le 13 mars 2013. La nouvelle liste des administrateurs a été déposée au greffe du tribunal de commerce de Liège le 12 décembre 2016, soit après l’introduction du recours en annulation à l’examen.

Le conseil d’administration, qui a décidé le 11 août 2016 d’introduire le présent recours en annulation, était régulièrement composé, au regard de la décision précitée du 13 mars 2013. Cependant, celle-ci n'a été rendue opposable aux tiers que le 12 décembre 2016, soit postérieurement à l'introduction du présent recours. La troisième partie requérante n'apporte pas d'éléments permettant de démontrer que les tiers visés par l'action, soit les parties adverse et intervenante, avaient déjà eu connaissance de la décision du 13 mars 2013 désignant les administrateurs de l'ASBL Groupement de défense du site paysager du Trixhe Nollet, avant l'introduction du recours. Celui-ci est dès lors irrecevable.

V. Troisième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le troisième moyen est pris de la violation de l’article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du « principe général de motivation adéquate », de l’absence ou l’inexactitude des motifs de droit et de fait, de la contradiction des motifs, de l’erreur manifeste d’appréciation ainsi que de la violation du principe de bonne administration.

Les parties requérantes constatent que l’acte attaqué prévoit notamment, au titre de condition, que le titulaire du permis devra « réaliser une étude géophysique et des sondages pour vérifier la portance du sol» et que« les résultats et les conclusions de cette étude seront transmis, avant le début du chantier, au Collège communal». Elles estiment que cette condition dépend d'un événement futur et incertain puisque, à l’heure actuelle, personne ne peut déterminer quel sera le contenu et le résultat de l’étude géophysique et des sondages requis pour vérifier la portance du sol, de telle sorte qu’à ce stade, la faisabilité du projet reste à déterminer et pourrait se trouver compromise par cette étude et ces sondages.

Elles se réfèrent à l’avis du CWEPSS du 19 décembre 2015 et écrivent craindre que l’étude et les sondages imposés puissent conduire à une modification du projet qui impliquerait le dépôt de plans modificatifs.

B. Le mémoire en réponse de la Région wallonne

La seconde partie adverse répond que le moyen est imprécis et, partant irrecevable en tant qu'il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée, sans préciser en quoi celle-ci aurait été méconnue.

Elle s'interroge sur l'intérêt des parties requérantes à critiquer la condition en question dès lors que le respect de celle-ci permet à l'autorité de s'assurer que l'implantation du projet est possible à l'endroit considéré et d'ainsi prévenir toutes incidences éventuelles à cet égard.

Elle expose que les mesures nécessaires seront prises par l'autorité si les résultats de l'étude imposée à l'acte et des sondages montrent que le projet ne peut pas être implanté sur les parcelles litigieuses. Elle ajoute qu'en l'imposant, la première partie adverse a pris toutes les mesures nécessaires en vue de s'assurer que le projet peut être réalisé à cet endroit, en agissant comme toute autorité normalement prudent et diligente.

Elle soutient que la condition est précise, limitée quant à son objet et ne laisse place à aucune appréciation dans le chef de la première partie adverse.

Elle ajoute que les parties requérantes ne démontrent pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la première partie adverse.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante estime que le moyen n'est pas recevable étant donné que l'irrégularité alléguée, à la supposer établie, *quod non*, n'a pas exercé d'influence sur le sens de la décision prise et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, qui reste seul maître de délivrer ou non un permis modificatif si nécessaire, ajoutant que les parties requérantes ne sont pas privées d'une garantie.

Elle affirme que l'autorité communale était informée des contraintes liées à la présence éventuelle de karst et a apprécié correctement cette contrainte conformément à l'article 136 du CWATUP et qu'elle a examiné les éléments suivants :

- l'étude géologique réalisée par l'expert préconisant le renforcement des fondations, ce qui est prévu dans la demande de permis d'urbanisme;

- l’avis de la CWEPSS qui considère la présence de karst comme improbable et évoque une possible instabilité du sol liée aux anciennes exploitations de limonite, d’où sa recommandation d’une vérification de la portance du sol.

Elle soutient qu’en demandant l’exécution d’une étude complémentaire, l’auteur du permis n’a pas autorisé de modification même minime du projet ni délégué sa compétence.

D. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes répliquent que si la condition est précise en tant qu’elle impose au titulaire de permis de réaliser une étude géophysique afin de vérifier la portance du sol et qu’elle prévoit que les résultats et les conclusions seront transmis avant le début du chantier au collège communal, il reste que la condition ne dit mot de ce qu’il adviendra ensuite, de telle sorte qu'elle contient une imprécision au sujet du sort réservé aux conclusions de l’étude géophysique et au sujet des implications des résultats que le projet et sa configuration auront.

Elles écrivent ce qui suit : « Au jour d’aujourd’hui, nul ne sait si le sol sera suffisamment portant pour accueillir les constructions autorisées en sorte que l’exécution du permis dépend bien d’un événement futur et incertain qui, du reste, dépend d’un tiers, l’auteur de l’étude géophysique, ce que proscrit la jurisprudence de Votre [Conseil] d’État soulignée par les requérantes dans leur recours (CE, van Laere, n° 235.301, 30 juin 2016. Voy aussi CE, Gérard, n° 235.096, 15 juin 2016; CE, de Saffel, n° 234.583, 28 avril 2016...)».

E. Le dernier mémoire de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse soutient que la condition visée est strictement liée à l'exécution du permis d'urbanisme et ne pourrait être réalisée avant la délivrance de celui-ci. Elle explique que les sondages, à savoir les inspections du sol en profondeur par forages, sont effectués par un géotechnicien préalablement à l'implantation d'un bâtiment sur certains terrains, pour déterminer la nature de celui-ci et éventuellement les techniques particulières à mettre en œuvre si le sol s'avère de mauvaise qualité. Elle affirme qu'étant donné l'ampleur des machines nécessaires et la profondeur des sondages, « on n'imagine pas qu'un demandeur de permis, ne disposant pas de permis d'urbanisme, se permette de réaliser de telles interventions ».

Elle prétend cependant que ces sondages sont toujours réalisés préalablement à la construction dans un souci de vérification, de précaution, afin que le projet soit réalisé dans les règles de l'art, mais qu'il s'agit d'une condition purement technique qui ne porte que sur l'exécution du permis.

Elle estime avoir statué en parfaite connaissance de cause, éclairée par l'avis de la CWEPSS et fait un parallèle avec des travaux d'égouttage qui présentent toujours un caractère habituel inhérent à tout chantier de construction.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante rappelle que les travaux de fondation et d'appui sont d'une importance essentielle pour la stabilité, la sécurité et la durabilité des édifices et qu'il s'agit du premier devoir d'un architecte de concevoir un bâtiment adapté au sous-sol par des fondations adéquates. Elle constate que la notice explicative a précisé le type de fondations du projet, à savoir des radiers, et que ceux-ci répondent parfaitement aux règles de l'art et au permis d'urbanisme.

V.2. Examen

L'article 123, alinéa 1er, du CWATUP, visé au moyen et alors applicable, dispose que « les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre ».

Il résulte de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

L'article 136, alinéa 1er, 3°, du même Code, non visé au moyen, énonce, quant à lui, ce qui suit :

« L'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de

l’environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 88 ou 127 se rapportent : […]

3° des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l’inondation comprise dans les zones soumises à l’aléa d’inondation au sens de l’article D.53-2 du code de l’eau, l’éboulement d’une paroi rocheuse, le glissement de terrain, le karst, les affaissements miniers ou le risque sismique ».

Cette disposition confère une double faculté à l’autorité administrative devant statuer sur une demande de permis relatif à un bien exposé à un risque majeur. Elle peut ou bien refuser tout ou partie des actes, travaux et permis, ou bien subordonner ces actes, travaux et permis à des conditions particulières tendant à la protection des personnes, des biens et de l’environnement, en raison de ces risques majeurs.

Pour statuer en connaissance de cause, l’autorité administrative qui est appelée à se prononcer sur une demande de permis d’urbanisme en présence de risques naturels majeurs, doit avoir une connaissance suffisante de ces risques au moment où elle prend sa décision.

Par ailleurs, les parties requérantes ont intérêt à dénoncer la méconnaissance d’une ou plusieurs dispositions législatives dont l’application aurait pu aboutir à ce que le permis d’urbanisme qu’elles contestent soit refusé ou qu’il soit délivré pour un projet modifié dans une mesure qui ne peut pas encore être déterminée.

En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit:

« [...]

Considérant l’étude géologique et hydrologique réalisée par [...] en 1990 (annexe n° 3) relative aux parcelles situées au Sud de la rue Trixhe Nollet;

Considérant que cette étude conclut que:
- l’implantation de constructions dans ce site, même s’il est d’intérêt paysager, n’aboutira pas nécessairement à sa dégradation, mais peut-être, au contraire, se faire en harmonie avec le site;
- un renforcement des fondations est recommandable;
- les fondations devront être drainées;

Considérant que les fondations se présentent sous forme de radiers afin répondre à l’étude précitée; que ces fondations devront être drainées;

Considérant l’avis du CWEPSS daté du 19/12/2015; qu’il ressort de cet avis les conclusions suivantes :

- présence de karst improbable dans la zone concernée par le projet;
- instabilité du sol liée aux anciennes exploitations de limonite;
- attention particulière à porter au traitement des eaux afin de ne pas affecter les chantoirs;

- la réalisation d'une étude géophysique et des sondages sont recommandés pour vérifier la portance du sol;

[...]

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège communal du 10/05/2016 dont les conditions sont les suivantes :

A) Le demandeur devra remplir les conditions suivantes :
- réaliser une étude géophysique et des sondages pour vérifier la portance du sol. Les résultats et les conclusions de cette étude seront transmis, avant le début du chantier, au Collège communal;
- les fondations devront être drainées sur leur périphérie;

[...]

Considérant que le projet, moyennant le respect de l'ensemble des conditions imposées par le présent permis, est respectueux du site dans lequel il s'implante et de ses caractéristiques;

DÉCIDE :

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Jean-Marc LEVEAUX est octroyé.

A) Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

[...]

3. une étude géophysique et des sondages pour vérifier la portance du sol. Les résultats et les conclusions de cette étude seront transmis, avant le début du chantier, au Collège communal;

4. les fondations devront être drainées sur leur périphérie;

[...] ».

Ainsi qu'il est mentionné dans l'acte attaqué, précité, l'association sans but lucratif « commission wallonne d'étude et de protection des sites souterrains » (CWEPSS) fait observer, dans son avis du 19 décembre 2015, qu'en dehors des seuls phénomènes karstiques, le sous-sol de la zone autour de la route de Hayen fut intensément exploité comme gisement de fer (limonite), que ces anciennes exploitations posent un ensemble de problèmes en termes de stabilité du sol et que des effondrements liés à ce type d'activités anthropiques ne sont pas à négliger.

Selon cet avis, il y a lieu notamment de tenir compte de l'instabilité du sol liée aux anciennes exploitations de limonite, de considérer l'impact que pourraient avoir les nouvelles maisons (et le chantier qui va les précéder) sur le karst situé au sud et à l'ouest et qu'en particulier des mesures très strictes doivent être imposées pour l'épuration des eaux sans quoi les chantoirs 49/2-20, 21 et 25 seraient directement affectés.

L'avis de la CWEPSS dans ses recommandations énonce ce qui suit:

« La zone de contact entre les calcaires et les grès a été minéralisée. Ces minerais furent assez intensément exploités jusqu'à la fin du 19e siècle pour en tirer de la limonite et pour alimenter l'industrie du fer florissante à l'époque. Le mode d'extraction de l'époque comprenait des puits et des galeries qui par endroit ont pu fragiliser le terrain. En fin d'exploitation, ces puits étaient « foudroyés » à l'aide de matériaux divers. Leur tassement différentiel peut également provoquer de nouveaux affaissements de taille suffisante que pour poser de sérieux problèmes aux fondations d'une maison.

Aujourd'hui sur le terrain, on repère surtout ces anciennes extractions aux tas de terres et de cailloux (morts terrains) accumulés en bordure de ces puits lors de leur ouverture. La densité de ces buttes de déblais tout autour de la parcelle ainsi que la carte localisant les puits de mines (fig 04) impose la plus grande prudence et la réalisation d'une étude géophysique + de sondages pour vérifier la portance du sol ».

En écho de cet avis, l'auteur de l'acte attaqué impose la condition suivante de faire réaliser « une étude géophysique et des sondages pour vérifier la portance du sol » et précise que « les résultats et les conclusions de cette étude seront transmis, avant le début du chantier, au Collège communal ».

Alertée quant au risque potentiel d'instabilité du sol lié à un danger d'affaissements miniers, il était important que le collège communal dispose des conclusions de l'étude géophysique avant de décider s'il y avait lieu d'accorder le permis d'urbanisme ou de le refuser et, le cas échéant, de l'assortir ou non de conditions spécifiques liées à cette instabilité du sol.

En délivrant le permis d'urbanisme avant de disposer des résultats de l'étude géophysique, qu'il estime lui-même nécessaire l'ayant imposée dans sa décision, le collège communal n'a pas statué en connaissance de cause.

La possibilité, hypothétique, de prendre des mesures après coup, à la suite d'une nouvelle demande éventuelle de permis modificatif ou autrement, n'est pas de nature à remédier au vice de légalité.

La seconde partie adverse ne peut être suivie en ce qu'elle prétend qu'imposer une telle étude avant la délivrance du permis « ne serait pas tolérable, le futur bénéficiaire du permis n'étant titulaire d'aucune autorisation pour ce faire ». En effet, la réalisation d'une telle étude n'est pas soumise à permis préalable. Ensuite, à suivre un tel raisonnement, aucune étude relative aux impacts environnementaux d'un projet ne pourrait être imposée avant la délivrance du permis autorisant celui-ci.

Les sondages et l'étude géophysique auraient d'autant plus dû être réalisés avant la délivrance du permis d'urbanisme qu'en vertu de l'article D.66, § 1er, 2°, du Code de l'environnement, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences,

identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur, entre autres, le sol.

Conformément à l'article D.68, § 1er, du même Code, la décision d'imposer ou non une étude d'incidences doit tenir compte des critères que fixe l'article D.66, § 2, parmi lesquels figurent le risque d'accidents eu égard notamment aux substances et technologies mises en œuvre et la sensibilité environnementale en tenant compte de l'occupation des sols existants.

En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement aborde uniquement la question de la nature du sol, mentionne qu'il s'agit d'un sol argileux et limoneux et renvoie à l'étude de l'expert, géomorphologue, annexée à la notice. L'étude, réalisée en 1990 après des sondages, recommande un renforcement des fondations pour certaines constructions qui reposeraient partiellement sur le terrain naturel, altéré ou non, ou sur les remblais, l'hétérogénéité des uns et des autres, en plan et en profondeur, ne permettent pas de donner des garanties suffisantes de stabilité et d'absence de petites dégradations par tassements différentiels. L'étude n'aborde cependant pas le problème des tassements miniers.

Enfin, il n'est pas établi que l'imposition de fondations de type radiers suffit à assurer la stabilité, la sécurité et la durabilité des constructions projetées, quels que soient les résultats de l'étude géophysique qui devra être réalisée.

Le troisième moyen est fondé et suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande en ce qu'elle émane des deux premières parties requérantes.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Le recours est irrecevable en ce qu'il est introduit par l'association sans but lucratif Groupement de défense du site paysager du Trixhe Nollet.

Article 2.

Est annulée la décision du collège communal de Sprimont du 5 juillet 2016 qui délivre un permis d'urbanisme à Jean-Marc Leveaux pour la construction de quatre habitations unifamiliales sur un bien sis rue du Trixhe Nollet à Dolembreux, cadastré 4ème division, section A, n° 835k, 835p2 et 835t2.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux deux premières parties requérantes, à la charge des parties adverses à concurrence de 350 euros chacune.

La troisième partie requérante supporte ses propres dépens liquidés à 200 euros.

Les parties adverses supportent, à concurrence d'une moitié chacune, les dépens comprenant les droits de rôle des deux premières parties requérantes, liquidés à 400 euros.

La partie intervenante supporte ses propres dépens liquidés à 150 euros.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le 23 avril 2020 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Vanessa Wiame	Colette Debroux