

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 257.822 du 8 novembre 2023

A. 239.280/XIII-10.048

En cause : **DUCHATEAU** Alain,
 ayant élu domicile chez
 M^e Vincent DUPONT, avocat,
 place Achille Salée 1
 4900 Spa,

 contre :

 la ville de Spa, représentée par
 son collège communal,
 ayant élu domicile chez
 M^{es} Gabrielle POQUETTE et
 Pierre LEJEUNE, avocats,
 rue des Fories 2
 4020 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 7 juin 2023 par la voie électronique, Alain Duchateau demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 28 mars 2023 par laquelle le collège communal de Spa délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Val De Theux un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements, l'abattage de six arbres et la démolition d'un abri de jardin sur un bien sis chemin Futvoie à Spa, cadastré division unique, section H, n° 587k et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

2. La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 25 septembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 31 octobre 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Vincent Dupont, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Pierre Lejeune, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue 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

3. Le 28 octobre 2022, la SRL Val De Theux introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Spa ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements, l'abattage de six arbres et la démolition d'un abri de jardin sur un bien sis chemin Futvoie à Spa, cadastré division unique, section H, n° 587 K.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets.

Par ailleurs, le terrain est situé en zone de prévention éloignée au sens de l'arrêté ministériel du 13 décembre 2001 relatif à rétablissement des zones de prévention approchée et éloignée des ouvrages de prise d'eau souterraine de l'administration communale de Spa, de la société anonyme (SA) Spa Monopole et de la SA Xirus.

4. Le 28 octobre 2022, le collège communal de Spa décide de procéder à une enquête publique en application de l'article D.VIII.13 du Code du développement territorial (CoDT), même si elle constate « qu'aucun motif légal dans le CoDT ne rend obligatoire une mesure de publicité ».

5. Le 8 novembre 2022, le dossier est considéré comme complet.

6. Les avis des instances suivantes sont émis :

- avis favorable du 23 novembre 2022 de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) de Spa ;
- avis favorable conditionnel du 29 novembre 2022 de la direction des déplacements doux et de la sécurité des aménagements des voiries (RAVeL) du SPW ;
- avis favorable conditionnel du 2 décembre 2022 de l'association sans but lucratif (ASBL) Atingo ;
- avis favorable conditionnel du 12 décembre 2022 du département de la nature et des forêts (DNF) ;
- avis favorable conditionnel du 9 janvier 2023 du service d'incendie de la zone de secours.

L'avis de l'ASBL Parc Naturel des Sources, n'ayant pas été émis dans le délai imparti, est réputé favorable par défaut.

7. L'enquête publique est organisée du 22 novembre au 6 décembre 2022. Quinze réclamations et observations sont introduites, dont celle de Alain Duchateau.

8. Le 17 janvier 2023, le collège communal de Spa proroge de trente jours le délai pour statuer.

9. Le 7 février 2023, le collège communal émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 14 mars 2023, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

11. Le 28 mars 2023, le collège communal délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension

12. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de

traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. L'urgence

V.1. Thèse du requérant

13. Le requérant souligne avoir pris contact avec le service d'urbanisme de la partie adverse afin d'obtenir des explications sur rendez-vous et commander la copie de l'acte attaqué et ce, dès qu'il a eu connaissance de sa délivrance, soit le 17 avril 2023. Il ajoute avoir également interpellé l'architecte du projet ainsi que la bénéficiaire de l'acte attaqué concernant le début et la durée des travaux, en vain. Il observe que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne mentionne pas de début d'exécution ni de durée du chantier. Il estime vraisemblable que la durée des travaux pour le gros œuvre fermé du projet litigieux ne dépasse pas un an.

Il rappelle que l'acte attaqué est exécutoire dès sa délivrance même si, en vertu de l'article D.IV.62 du Code du développement territorial (CoDT), le fonctionnaire délégué disposait d'un pouvoir de suspendre ce permis durant une période de 30 jours après sa délivrance, pouvoir de suspension qui a expiré le 1^{er} mai 2023.

14. Il expose le préjudice qui sera consommé, à son estime dès la mise en œuvre du projet, en s'appuyant sur l'analyse d'un architecte qu'il a consulté, dont il ressort ce qui suit :

« Le projet portera préjudice, particulièrement au propriétaire de l'immeuble sis Chemin Futvoie, 4, situé en bordure immédiate du projet et situé à front de voirie du chemin Futvoie :

La suppression d'un "poumon vert" est préjudiciable pour l'ensemble des riverains ... (...)

Si on considère que l'accès cycliste est une mobilité douce, il ne faut pas oublier que la vitesse des vélos (25 km/heure, voire 45 km/h pour les "*speed pedelec*") présente un risque pour les piétons et notamment les jeunes enfants qui sont obligés de circuler sur un "domaine public partagé".

(...)

Nuisances réelles pour l'immeuble chemin Futvoie, 4 :

Comme démontré ci-dessus, la mobilité posera, incontestablement, de vraies difficultés lors des allées et venues des utilisateurs de l'immeuble (habitants et de leurs visiteurs).

D'autre part, si le nombre d'emplacements de parking est conforme aux "habitudes", soit 1.5 place de parking par logement, il est bien évident que ce

nombre est insuffisant. Les futurs habitants de cet immeuble disposeront très certainement de deux véhicules, sans compter les éventuels véhicules de jeunes dès que ceux-ci pourront disposer d'un permis de conduire. Il n'est pas exagéré de fixer au minimum le nombre de véhicules à 12, voire 15 si on tient compte de jeunes conducteurs. Ce nombre ne tient pas compte des véhicules des visiteurs.

Il convient aussi de noter que la zone de manœuvre pour entrer et sortir des places de parking est insuffisante et dans la configuration reprise aux plans nécessiterait de nombreuses manœuvres pour entrer et sortir des places de parking. Le site officiel "SECUROTHEQUE" de la Wallonie préconise une largeur de la voie de circulation de 5.00 à 7.00 m, avec un minimum de 5.00 m, pour un stationnement "en bataille". Les plans proposés ne tiennent pas compte de cet élément, en tout cas pour les premières places (1 à 6) et la dernière (10). Ceci ne tient pas compte de la haie touffue en limite de propriété, ni de la future servitude de passage réservée à la circulation cyclo-piétonne : ces deux remarques réduisent encore la largeur de la voie de circulation.

<https://securotheque.wallome.be/b-dimensionnement-horizontal/b-largeur-de-voies-profil-entravers/b-stationnement-et-acces/b-stationnement/lespace-dedie-au-stationnement-principes-de-base>.

Les nuisances relatives à la mobilité et à la sécurité sont bien réelles pour le propriétaire de l'immeuble rue Futvoies 4. En effet, cette voirie, actuellement en cul-de-sac, dessert quatre immeubles. La circulation en double sens y est impossible ! Or, le projet prévoit un passage de 10 véhicules supplémentaires avec un passage très étroit indiqué à 3.14 m sur le plan du géomètre DENOZ, dimension qui ne tient pas compte des éléments réels *in situ*. En effet, la cote de 3.14 m reconstruit une limite de propriété et pas une vraie largeur de passage. Celle-ci est ainsi considérablement réduite par la présence d'une haie touffue à gauche de l'entrée réduisant ainsi, après mesure sur place, la largeur à moins de 3 mètres.

La présence de muret de soutènement, de portail et de trottoir privé augmentent encore la difficulté de passage.

La construction de cet immeuble va générer des nuisances réelles, comme indiqué ci-dessus, mais entraînera aussi une moins-value pour l'immeuble DUCHATEAU. Sur base du marché actuel, et de l'implantation "ultra-calme" de ce bâtiment, on peut l'estimer à 200 000.00 €. Les nuisances en termes de mobilité, de sécurité, d'environnement, feront chuter la valeur de cet immeuble de l'ordre de 15 %.

En résumé :

Le projet porte incontestablement préjudice au propriétaire de l'immeuble chemin Futvoies 4, pour des raisons de sécurité et de mobilité. La perte de valeur du bien doit aussi être prise en considération.

Une telle construction aboutirait à un préjudice grave, constant et irrémédiable ».

Il en déduit l'existence d'un risque réel pour lui et les membres de sa famille de survenance de graves inconvénients une fois la construction du bâtiment achevée mais également durant la phase de chantier. Il souligne que l'accroissement de résidents (6 ménages soit souvent 12 voitures, sans compter les visiteurs) dans cette venelle particulièrement étroite et difficile d'accès sans possibilité de faire demi-tour ni même de se croiser en voiture va engendrer un risque accru d'accidents entre véhicules, mais également entre piétons et voitures et entre piétons et cyclistes, puisque la nouvelle voirie est destinée à se connecter directement au Ravel. Il ajoute que les problèmes/difficultés de se parquer, tels que mis en lumière par l'architecte consulté, risquent également d'engendrer des manœuvres de marche arrière

intempestives sur le chemin Futvoie, accroissant encore l'insécurité pour les riverains et usagers faibles, dont lui-même. Il indique que, durant la phase de chantier, vu l'impossibilité d'accès via le Ravel qui sépare le chemin Henrotte du lieu de construction, « il ne fait aucun doute que les camionnettes de chantier emprunteront le chemin Futvoie (seul accès direct et possible) » et que, « pour les camions et engins lourds, ce sera une autre histoire ».

Il fait valoir que l'abattage des arbres existants et la disparition du poumon vert reconnu tant par le fonctionnaire délégué que par la partie adverse dans ses décisions de refus antérieures doivent également être reconnus comme un préjudice irrémédiable d'une gravité suffisante pour entraîner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il relève que la construction doit s'étendre sur l'entièreté de la parcelle sans plus aucune place pour un espace boisé comme il existe actuellement.

V.2. Examen

15. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'article 8, alinéa 1^{er}, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État exige que la demande de suspension contienne « un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées ».

Il résulte de cette disposition que la partie requérante supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'elle allègue. La demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore consister en des considérations générales. Elle doit permettre d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le demandeur fait valoir dans sa demande de suspension.

16. En l'espèce, pour rappel, l'acte attaqué autorise, pour l'essentiel, la construction d'un immeuble de six appartements. Un tel projet est admissible en zone d'habitat au plan de secteur.

Une affectation en zone d'habitat ne permet pas, en soi, au requérant de revendiquer le maintien en l'état des parcelles voisines de sa propriété ni d'espérer conserver indéfiniment les avantages d'un espace le cas échéant vierge de toute construction compatible avec sa destination, soit d'un environnement paysager inchangé. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisante pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

Il est donc requis que les inconvénients craints soient établis et, en outre, présentent un niveau de gravité qui dépasse ce qui peut être supporté par le requérant en zone d'habitat dans l'attente de l'issue de la procédure en annulation. Du reste, pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu de tenir compte des caractéristiques particulières des lieux et du projet.

16.1. Le requérant ne démontre pas qu'en tant que tel, l'accroissement du nombre de résidents résultant de l'arrivée de six nouveaux ménages et de leurs visiteurs sur site emporte une atteinte suffisamment grave à ses intérêts, un tel effet étant la conséquence de l'affectation du bien en zone d'habitat au plan de secteur.

16.2. Toujours en raison de cette affectation au plan de secteur, le requérant ne peut pas non plus revendiquer un éventuel droit acquis au maintien de l'espace boisé actuel ou de la vue dont il dispose depuis son habitation.

Il en est d'autant moins ainsi que si le projet prévoit l'abattage de six arbres, six autres seront replantés, tandis que l'acte attaqué impose des conditions à cet égard, rédigées comme suit :

- « concernant les arbres à abattre, à planter et les aménagements des abords, les conditions suivantes sont de stricte application :
- ✓ les abattages auront lieu en-dehors de la période de nidification des oiseaux, soit pas d'abattages entre le 1^{er} avril et le 31 juillet ;
 - ✓ le demandeur procédera à la replantation comme proposé mais autre que le robinier et cerisier à grappes. Ceux-ci seront remplacés par des essences indigènes. La Ville de Spa propose la plantation de "Sorbiers des oiseleurs". Ces plantations sont à effectuer au plus tard l'année qui suit la fin des travaux ;
 - ✓ en plus de la plantation proposée, 6 arbres fruitiers certifiés certifie moyenne-tige seront obligatoirement plantés ;
 - ✓ les plantations dans les parterres seront obligatoirement mellifères ;
 - ✓ les espèces invasives ou envahissantes sont strictement interdites ;
 - ✓ les haies en place seront complétées par des espèces indigènes ;
 - ✓ les haies à planter seront obligatoirement d'essences indigènes ».

Par ailleurs, les arbres concernés par l'abattage ne bénéficient pas d'un régime de protection particulier.

Enfin, le requérant expose à l'audience que certains de ces arbres ont été abattus, en sorte que le préjudice allégué est partiellement consommé.

Il s'ensuit qu'il ne démontre pas l'existence d'une atteinte suffisamment grave à ses intérêts quant à ce.

16.3. Concernant les griefs exposés par le requérant quant au nombre insuffisant d'emplacements de parking, il y a lieu de relever que le projet litigieux prévoit dix emplacements de parking pour six logements, dont deux réservés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Il n'est pas démontré qu'un tel nombre d'emplacements de parking, au vu de l'importance du projet et des spécificités du cadre dans lequel il s'inscrit, est insuffisant à tel point d'emporter une atteinte sérieuse aux intérêts du requérant. D'ailleurs, l'architecte consulté par le requérant, s'il remet en cause ce nombre, reconnaît lui-même que « le nombre d'emplacements de parking est conforme aux “habitudes”, [est de] 1.5 place de parking par logement ».

Par ailleurs, les griefs formulés quant aux manœuvres requises pour l'accès aux places de parking ne peuvent être constitutifs d'une atteinte suffisamment grave aux intérêts du requérant puisqu'il n'est pas soutenu qu'il est appelé à utiliser ces emplacements de parking.

Il s'ensuit qu'il n'est pas démontré que la condition de l'urgence est rencontrée du fait des griefs exposés quant aux dispositifs de parking prévu par le projet litigieux.

16.4. Quant aux arguments que le requérant soulève concernant le risque accru d'accidents consécutifs au caractère étroit du chemin de Futvoie et à la future liaison avec le Ravel, s'il est probable qu'il soit parfois nécessaire à certains véhicules de devoir reculer sur quelques mètres afin de permettre le passage d'un autre véhicule arrivant en sens inverse sur ce chemin, il apparaît peu vraisemblable qu'il en résulte un contexte accidentogène particulier et ce, au regard de l'importance limitée du projet, de la largeur changeante de ce chemin et de sa longueur peu importante. La circonstance qu'à terme, il soit prévu une liaison avec le Ravel passant par ce chemin n'énervé pas ce constat. Il s'ensuit que ces craintes apparaissent hypothétiques. Elles ne permettent pas de conclure à l'existence d'une atteinte suffisamment grave en son chef.

Le requérant reste également en défaut de démontrer que le charroi qui sera engendré par le projet litigieux dépassera les inconvénients normaux du

voisinage à l'endroit concerné, quand bien même la voirie litigieuse présente une certaine étroitesse. Le projet est effectivement prévu dans un quartier densément urbanisé, à proximité du centre-ville de Spa, où il doit être admis un certain trafic automobile.

16.5. Concernant les difficultés potentielles durant la phase de chantier, l'auteur de l'acte attaqué a assorti sa décision des conditions suivantes :

« 5° concernant l'accessibilité en phase "chantier" :

Le passage d'accès motorisé au chantier s'effectuera par le chemin Henrotte. À cet effet, un contact préalable afin d'établir une méthodologie d'accès au futur chantier et d'obtenir les autorisations et arrêtés d'occupation du domaine public sera pris avec le Conseiller en mobilité de la Ville de Spa [...] : En concertation avec les services Mobilité et Travaux de la Ville de Spa, et afin d'éviter d'entraver le RAVeL, le stockage des matériaux et le stationnement des véhicules utiles au chantier se fera uniquement sur la zone renforcée du bassin d'orage du Chemin Henrotte. Dans un souci de préservation des droits civils des tiers, et notamment pour les habitants situés chemin Futvoie, la préparation du chantier devra être réalisée sous la surveillance et la garantie, sur place, d'une personne habilitée de la commune (ressource humaine du service travaux de la Ville de Spa qui se rendra sur place avant le commencement du chantier).

6° préalablement à tout commencement des travaux, un état des lieux du domaine public (principalement Chemin Futvoie et Chemin Henrotte) sera fourni pour approbation à la direction des travaux de la Ville ainsi qu'auprès du Service Public de Wallonie — Mobilité et Infrastructures – Département des Infrastructures locales – Direction des déplacements doux et de la Sécurité des aménagements des voiries (RAVeL) (RAVeL Chemin Henrotte). Un recollement d'état des lieux sera effectué à la fin des travaux soumis à autorisation, dans des conditions similaires ».

Il en ressort que les difficultés potentielles quant à la phase de chantier ont été prises en considération. Par ces conditions, il est imposé le passage d'accès motorisé au chantier par le chemin Henrotte, lequel s'implante à distance du bien du requérant. Ce dernier ne démontre pas qu'un tel accès vers le chantier est matériellement impossible à emprunter ou, à tout le moins, exagérément difficile. Il n'a pas été non plus soutenu à l'audience qu'à l'occasion du début des travaux, les engins de chantier ont accédé au site par le chemin Futvoie. Il n'apparaît ainsi pas que le requérant subira un préjudice particulier du fait du passage des engins de chantier devant son domicile, ceux-ci accédant au site en travaux par l'autre côté de la parcelle, depuis le chemin Henrotte. Du reste, pour les habitants du chemin Futvoie, dont le requérant, l'acte attaqué prévoit qu'un état des lieux préalable à tout commencement des travaux devra être dressé, tant pour le chemin Futvoie que pour le chemin Henrotte, ce qui est encore de nature à relativiser les craintes alléguées par le requérant.

En tout état de cause, les inconvénients dus au chantier de réalisation du projet sont temporaires. Elles dureront, selon le requérant, moins d'un an, ce qui rend d'autant plus hypothétique l'atteinte alléguée sur ce point.

16.6. Une atteinte aux intérêts économiques et financiers d'un requérant est, en principe, réparable, dès lors qu'un tel préjudice peut être compensé par l'octroi de dommages et intérêts ou d'une indemnité réparatrice en cas d'annulation de l'acte attaqué. Il n'en va autrement que si le requérant établit concrètement que cette atteinte est elle-même à l'origine de conséquences irréversibles ou difficilement réversibles sur sa santé financière.

En l'occurrence, quant à l'inconvénient lié à un risque de moins-value immobilière, il se présente comme purement hypothétique, dès lors que le requérant ne soutient pas avoir l'intention de vendre son bien durant la période nécessaire au traitement du recours en annulation et ne dépose aucune pièce permettant d'établir de manière plausible la réalité et la gravité de la moins-value immobilière qu'il allègue.

16.7. Pour le reste, le requérant n'établit pas concrètement en quoi le projet portera atteinte à son cadre de vie, l'exposé de la requête sur ce point étant trop général et peu précis.

17. Il s'ensuit que la condition de l'urgence n'est pas démontrée.

VI. Conclusions

18. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 novembre 2023, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État siégeant en référé composée de :

Lionel Renders,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Lionel Renders