

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 95.208 du 8 mai 2001

A.100.387/XIII-2037

En cause : **DOHOGNE** Robert,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Spa,**
ayant élu domicile chez
Me Pierre LEJEUNE, avocat,
rue des Fories 2
4020 Liège,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

Monsieur et Madame MARCHE-JEROME,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Daniel PRICKEN
et Isabelle HOCK, avocats,
place Ferrer 16-18
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 12 février 2001 par
Robert DOHOGNE, qui tend à la suspension de l'exécution du
permis d'urbanisme délivré le 14 décembre 2000 par le
collège des bourgmestre et échevins de Spa à Alain MARCHE

et son épouse en vue de la construction d'un gîte de vacances sur un bien sis à Spa, chemin Henrotte, cadastré section H, n^{os} 394p et 397s partie;

Vu la requête en annulation introduite simultanément par le même requérant;

Vu la requête introduite le 15 mars 2001 par laquelle Monsieur et Madame MARCHE-JEROME demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 avril 2001 fixant l'affaire à l'audience du 8 mai 2001 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me X. CLOSE, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me P. LEJEUNE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me I. HOCK, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

Alain MARCHE et son épouse - les parties intervenantes - exploitent à Spa un établissement dénommé «la Villa des Fagnes», qui abrite, outre leur domicile privé, quatre chambres d'hôtes intégrées au bâtiment.

Par une demande ayant donné lieu à un accusé de réception du 17 octobre 2000, ils ont demandé l'autorisation de construire un gîte de vacances complémentaire sur leur terrain, à proximité de la maison d'habitation du requérant. Ce gîte complémentaire comprend quatre logements, dont deux studios, et a une capacité d'accueil de maximum douze personnes. Au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par arrêté royal du 23 janvier 1979, les parcelles concernées sont situées en zone d'habitat et dans un périmètre de prévention de captage. Le bien se trouve en outre à l'intérieur du périmètre de protection des sources d'eau minérale de SPA, délimité par l'arrêté royal du 1^{er} juillet 1937, et assimilé à une zone de prévention éloignée par le décret du 30 avril 1990 sur la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables, tel qu'il a été modifié en dernier lieu par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une Société publique de gestion de l'eau. Cette situation impliquait l'interdiction de réaliser, sans autorisation préalable du Gouvernement, des fouilles de plus de 2 mètres de profondeur sous la surface naturelle du sol. Le projet en question prévoyant une profondeur de fondation de plus de 2,5 mètres, les intervenants ont introduit une demande de dérogation le 27 juin 2000.

Le projet a donné lieu à une première demande de permis d'urbanisme qui était soumise à enquête publique, la profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse étant supérieure à 15 mètres et dépassant de

plus de 4 mètres les constructions situées sur les parcelles contiguës. L'enquête publique s'est déroulée du 30 juin au 14 juillet 2000 et a suscité dix réclamations, dont une pétition comportant 27 signatures. Les réclamants, parmi lesquels figurait le requérant, se plaignaient essentiellement de l'incompatibilité du projet avec le caractère résidentiel du quartier, de son implantation à l'extrême limite de la propriété de Monsieur et Madame MARCHE et à proximité immédiate de l'immeuble de Robert DOHOGNE, du risque de nuisances sonores, de la perte de valeur que subiraient les immeubles avoisinants du fait de l'implantation du gîte, du nombre insuffisant de places de parking prévues (quatre emplacements pour douze occupants) et, enfin, du risque d'assister ultérieurement à une extension de ce projet touristique. Le projet sur lequel portait cette première demande de permis d'urbanisme a été abandonné avant qu'il ait été statué à son sujet.

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme, légèrement modifiée quant à l'implantation, a ensuite été introduite. Cette nouvelle demande n'était pas soumise à une enquête publique. Après avoir recueilli l'avis favorable de la S.A. SPA MONOPOLE, qui exploite trois prises d'eau dans le périmètre visé par le projet, ainsi que l'avis de la direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement, division de l'Eau, et du service communal d'Incendie, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Spa a émis, le 9 novembre 2000, un avis favorable sur la demande à l'attention du fonctionnaire délégué.

Le 10 novembre 2000, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement a adopté un arrêté autorisant Monsieur et Madame MARCHE «à procéder au creusement de fouilles à plus de deux mètres de profondeur sous la surface du sol pour la construction de gîtes de vacances sur le terrain sis à

Spa, chemin Henrotte, cadastré section H, n^{os} 394p et 397s partie, à l'intérieur du périmètre de protection des sources d'eau minérale de SPA». Le 5 décembre 2000, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable rédigé comme suit :

« Au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par A.R. du 23.1.1979, le bien en cause est repris en zone d'habitat et dans un périmètre de prévention de captage. Il se situe également dans le périmètre de protection des eaux de Spa.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du C.W.A.T.U.P.;

Vu l'avis de la Division de l'Eau de la DGRNE du 25.7.2000,

Vu l'avis de la S.A SPA MONOPOLE du 24.10.2000,

Vu l'avis du Service Régional d'Incendie du 2.11.2000,

Vu les indications et précisions reprises dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis déposée à l'Administration communale le 12.10.2000 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 17.10.2000.

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 9.11.2000 et transmis par envoi postal du 22.11.2000 (art.116 § 5);

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant qu'il s'agit de la réintroduction d'un dossier abandonné en cours de procédure.

Considérant que le projet avait fait l'objet d'une enquête de publicité ayant soulevé plusieurs réclamations. Celles-ci portaient sur différents aspects du projet mais aucune sur l'objet de l'enquête c'est-à-dire le dépassement du bâtiment projeté par rapport aux constructions voisines.

Considérant que l'implantation du projet a été modifiée.

Considérant dès lors que le projet ne nécessite plus d'enquête de publicité au sens de l'article 330 § 2 du CWATUP.

Considérant que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités économiques, les

établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.

Considérant la densité existante du quartier.

Considérant que l'implantation prévue proche d'une limite parcellaire latérale constitue un bon aménagement des lieux dans ce contexte permettant des ouvertures sur le paysage et qu'il faut éviter l'effet d'un bâtiment isolé au centre de la parcelle coupant toute perspective.

Considérant que 4 logements dont 2 studios (maximum 12 personnes) sur une parcelle de cette ampleur ($\pm 1200\text{m}^2$) s'intègrent tout à fait à la densité du quartier et à la définition de la zone d'habitat.

Considérant que la construction a une emprise au sol de $\pm 100\text{m}^2$, ce qui n'est pas excessif pour l'endroit.

Considérant que l'apport de 4 ménages de plus «saisonniers» ne va pas modifier l'ensemble de la problématique de parking.

Considérant que les emplacements nécessaires sont prévus.

Considérant le courrier du bureau HANNEQUART et RASIR - conseils de Monsieur et Mme DOHOGNE, chemin Henrotte, 96 à Spa daté du 7.9.2000 et enregistré en mes services en date du 8.9.2000.

Considérant que l'article 140 du code wallon ne vise particulièrement que les dispositions particulières aux équipements touristiques du chapitre IV et donc les villages de vacances définis à l'article 141 et les parcs résidentiels définis à l'article 144 (p.ex. les hôtels auberges ne sont pas visés).

Considérant que le projet ne répond pas aux définitions de ces deux catégories. Dès lors la procédure est régulière.

Considérant que le projet présente une volumétrie, des matériaux traditionnels et de qualité.

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural».

Le 14 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Spa a délivré le permis d'urbanisme conformément à l'avis favorable du fonctionnaire délégué. Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci contient le dispositif suivant :

« Article 1^{er} : le permis est délivré à Monsieur et Madame MARCHE de 4900 SPA qui devront :

- 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué;
- 2° (biffé)
- 3° tout raccordement de quelque nature que ce soit (égout, électricité, eau, gaz, etc.), nécessitant l'ouverture d'une tranchée sur le domaine public doit faire l'objet d'une demande écrite adressée au Collège échevinal;
- 4° toutes les dispositions reprises dans les avis émis par le Ministère de la Région Wallonne, Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement, Division de l'Eau, en date des 25 juillet 2000 et 27 octobre 2000 seront respectées;
- 5° toutes les dispositions reprises dans l'avis émis par le Service Régional d'Incendie en date du 02 novembre 2000 seront respectées;
- 6° toutes les conditions reprises dans l'Arrêté Ministériel du 10 novembre 2000 autorisant les requérants à creuser des fouilles à plus de deux mètres de profondeur sous la surface naturelle du sol seront respectées;
- 7° Conformément à la décision prise par le Collège échevinal en sa séance du 16 mars 2000, les demandeurs devront planter dans la parcelle, dès que le bâtiment sera construit, des arbres de calibre 14/16 et d'essence indigène, de manière à remplacer les arbres abattus à l'époque parce qu'ils présentaient un danger ou gênaient le futur projet de construction»;

Considérant que, par requête introduite 15 mars 2001, Alain MARCHE et son épouse demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'ils sont les bénéficiaires de l'acte attaqué; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable qu'il expose comme suit :

« Le risque de préjudice grave difficilement réparable qui est le plus redouté est celui de la perte de tranquillité de cet endroit résidentiel où vit le demandeur.

Cette perte de tranquillité est assurément une perturbation du droit à la protection d'un environnement sain, consacré par l'article 23 de la Constitution.

Il y a lieu de considérer ce risque de trouble sonore comme avéré, compte tenu du caractère sérieux du premier et du troisième moyens, tenant en la violation du système d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

On se reportera à Votre arrêt n° 85.961 du 14 mars 2000 et à la note de Monsieur B. JADOT publiée dans Amén., 2000/4, pages 299 et suivantes.

Monsieur JADOT estime que "le non-respect des règles relatives à l'établissement des documents d'évaluation doit ainsi être présumé entraîner un risque de préjudice grave difficilement réparable, au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat"»;

Considérant que l'exposé du risque de préjudice ne peut se limiter à des considérations générales mais doit comporter des faits concrets de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'en l'espèce, le requérant se borne à énoncer un risque de préjudice - la perte de tranquillité - sans aucunement étayer celui-ci par des éléments concrets; qu'il n'avance notamment aucun élément de nature à établir que le préjudice qu'il subirait devrait être considéré comme grave, alors que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur, ce qui implique que certains inconvénients liés au voisinage doivent être tolérés, et que l'immeuble litigieux est destiné à la résidence, fût-elle de villégiature; qu'il ne peut raisonnablement être considéré qu'une construction en zone d'habitat

constituerait une perturbation du droit à la protection d'un environnement sain, consacré par l'article 23 de la Constitution;

Considérant qu'une des conditions requises pour sur le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Monsieur et Madame MARCHE-JEROME dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Monsieur et Madame MARCHE-JEROME, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le huit mai deux mille un
par :

M. LEROY,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.