

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 112.137 du 31 octobre 2002

A. 123.316/XIII-2676

En cause : **BASTIN Frédéric**,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Commune de Sprimont**,
ayant élu domicile chez
Me Jean-François JEUNEHOMME, avocat,
rue Fusch 8
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme CARIMMODEM,
ayant élu domicile chez
Me François HAUMONT, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 2 juillet 2002 par Frédéric BASTIN, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision prise le 6 mai 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sprimont, délivrant à la société anonyme LE

HARAS DU PERREON un permis d'urbanisme pour la construction d'un centre d'élevage de chevaux sur un terrain situé rue China à Louveigné-Sprimont et cadastré section F, n^{os} 620, 621b, 624, 626a, 644, 645, 646, 646c et 646e";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 23 juillet 2002 par laquelle la société anonyme CARIMODEM demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 août 2002 fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2002 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me A. VAN DER HEYDEN, loco Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me J.-F. JEUNEHOMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. GUIOT, loco Me Fr. HAUMONT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 :

1. La S.A. HARAS DU PERREON introduit, dans le courant du premier semestre de l'année 2000, une demande de permis d'urbanisme tendant à la construction, sur un terrain situé à 4141 Louveigné, rue de la China, 16, cadastré 2^{ème} division, section F, n^{os} 620, 621b, 624, 625, 626a, 644, 645, 646, 646c et 646e, d'un bâtiment comprenant des boxes pour chevaux et une piste d'entraînement, d'un dépôt de fumier et à l'aménagement d'une piste extérieure et de chemins d'accès. Les parcelles sont situées en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme. Le plan cadastral révèle que les maisons du village bordent les flancs nord, est et sud du terrain, mais que sur sa face occidentale, le terrain n'avoisine que des parcelles vierges de constructions.

Le terrain présente une pente naturelle importante orientée sud-nord.

Le bâtiment principal a une dimension de 50,50 mètres sur 32 mètres, une hauteur de 7 mètres, et est destiné à abriter 24 boxes pour chevaux, plusieurs pièces à usage divers (buanderie, sellerie, avoinerie, douche et pansage), ainsi qu'un hangar de stockage de la paille et du matériel. Le bâtiment est situé dans la partie nord du terrain, le long du chemin vicinal n° 116, sur les parcelles cadastrées n^{os} 644 et 645.

Le dépôt de fumier a une dimension de 10 mètres sur 5 mètres et est situé le long du chemin vicinal n° 115, à quelques mètres du bâtiment principal.

La piste extérieure a une dimension de 60 mètres sur 35 mètres et est située au centre du terrain, entre le chemin vicinal n° 115 et à environ 8 mètres de la parcelle du requérant.

L'accès au site se fait par le chemin n° 116.

La S.A. HARAS DU PERREON présente son projet comme une extension d'une ferme d'élevage de chevaux.

2. Il est accusé réception de la demande le 12 avril 2000.

Le service d'urbanisme de la commune de Sprimont donne, le 9 mai 2000, un avis défavorable pour les motifs suivants : volumes écrasant, rupture du champ de vision, aucun plan d'égouttage de la voirie d'accès n'est prévu alors que celle-ci présente une pente de 11 p.c., aucun plan de circulation des camions n'est envisagé. Le service d'urbanisme précise, en outre, que "le projet présenté se situe en zone 1/1 c'est-à-dire

en sous-aire d'habitat en ordre continu et semi-continu à caractère dense à la limite du périmètre de centralité de Louveigné", qui "a conservé des caractéristiques urbanistiques et architecturales qui méritent que l'on porte une attention particulière à leur maintien et à leur renforcement".

Le projet recueille encore l'avis favorable de la direction générale de l'agriculture du Ministère de la Région wallonne, à condition qu'il ne soit pas pratiqué d'activités de loisirs.

3. Estimant que les travaux à réaliser impliquent qu'il soit dérogé au plan de secteur, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sprimont organise une enquête publique qui donne lieu à plusieurs réclamations.

A la suite de l'enquête, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis préalable défavorable, au motif suivant : "le bâtiment présente une très grande volumétrie, écrasante, pour l'endroit considéré ce qui risque de rompre l'équilibre architectural et esthétique du village à proximité de la Tour l'Empereur et du périmètre classé".

Le fonctionnaire délégué émet, le 5 juillet 2000, un avis défavorable motivé comme suit :

" (...)

Les actes et travaux compromettent la destination générale de la zone et son caractère architectural pour les raisons suivantes :

Considérant l'avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevins : «le bâtiment présente une très grande volumétrie, écrasante, pour l'endroit considéré ce qui risque de rompre l'équilibre architectural et esthétique du village à proximité de la Tour l'Empereur et du périmètre classé»;

Considérant que le projet se situe dans le centre du village dans un périmètre où les caractéristiques urbanistiques et architecturales doivent être maintenues et renforcées;

Considérant la volumétrie écrasante du bâtiment et sans relation avec les volumétries existantes;

Considérant que la notice d'incidence est incomplète et ne répond pas ou très succinctement sur des questions fondamentales en ce qui concerne les nuisances;

Considérant les nombreuses réclamations justifiées".

Le collège des bourgmestre et échevins de Sprimont rejette la demande de permis par une délibération du 11 juillet 2000.

4. La S.A. HARAS DU PERREON introduit un recours devant le Gouvernement wallon, le 11 août 2000, qui est rejeté par un arrêté du 5 janvier 2001, dont les extraits pertinents suivent :

" (...)

Considérant que les parcelles concernées par le projet de construction d'un haras sont inscrites en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de HUY-WAREMME, approuvé par Arrêté royal du 20 novembre 1981;

Considérant que la superficie de la construction envisagée est de 1.616 m²; que sa hauteur atteint plus de 7 m, que le projet prévoit une piste couverte, 24 boxes, l'aménagement d'une piste extérieure et de chemins d'accès;

Considérant que l'article 27 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine dispose que «La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités économiques, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que 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»;

Considérant que sous l'aspect purement planologique, le projet est compatible avec la destination de la zone, telle que prévue par le plan de secteur;

Considérant qu'en vertu de l'article 330 du Code wallon susvisé, le projet a fait l'objet d'une enquête publique qui a donné lieu à des réclamations et pétitions, portant essentiellement sur la volumétrie importante de la construction, les risques de nuisances, la non-intégration dans le bâti existant, la proximité d'un site classé et les mesures d'égouttage insuffisantes;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission consultative communale d'aménagement du territoire de SPRIMONT en date du 17 avril 2000, sensiblement motivé par les mêmes arguments;

Vu l'avis favorable du 10 mai 2000 de la Direction Générale de l'Agriculture, sous réserve du respect de l'activité prévue, à savoir l'élevage;

Vu l'avis de la Société wallonne des Distributions d'Eau;

Vu l'avis du Service régional d'Incendie du 16 avril 2000;

Considérant que ce bâtiment hors normes est en rupture totale avec les caractéristiques locales de ce centre aggloméré du village et s'écarte des caractéristiques urbanistiques et architecturales du bâti environnant telles qu'elles sont notamment décrites dans le projet de Règlement communal d'urbanisme;

Considérant que la construction envisagée se situe à proximité d'un site et d'un monument classé dénommé "La Tour Forte"; que, de par sa volumétrie, ses dimensions et le choix des matériaux envisagés, il ne pourra que porter atteinte à ces bâtiment et site remarquables;

Considérant que le projet s'implante dans une cuvette; que l'aménagement de la piste extérieure et son chemin d'accès vont occasionner des modifications

importantes du relief du sol qui perturberont la perception du paysage qui présente une pente naturelle importante;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est lacunaire et ne permet pas de juger de la compatibilité du projet avec l'environnement".

La S.A. HARAS DU PERREON n'introduit aucun recours devant le Conseil d'Etat contre cette décision de refus.

5. La S.A. HARAS DU PERREON introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, pour le même terrain, le 19 septembre 2001.

Une première notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est annexée à la demande de permis : aucune des rubriques n'est complétée. Une nouvelle notice plus complète est déposée ultérieurement, portant la date du 7 novembre 2001.

Le projet, qui est toujours présenté comme une extension d'une ferme d'élevage de chevaux, est organisé comme suit :

- la piste extérieure se situe toujours au centre du terrain, à environ 5 mètres de la parcelle du requérant, mais ne présente plus qu'une dimension de 42,50 mètres sur 37 mètres;
- la partie nord du terrain n'est plus affectée à aucune construction;
- le bâtiment principal est déplacé dans la partie occidentale du terrain, le long du chemin vicinal n° 115; il mesure 53,85 mètres sur 27,40 mètres, sa hauteur est de 7,77 mètres et contient 21 boxes pour chevaux, des pièces à usage divers (sellerie, douche, local technique) et une piste d'entraînement de 40,45 mètres sur 20,40 mètres;
- le hangar à fourrage est détaché du bâtiment principal et forme un bâtiment distinct accolé à la piste extérieure; ses dimensions sont de 15,45 mètres sur 12 mètres pour une hauteur de 6,66 mètres;
- la fosse à fumier mesure 12 mètres sur 3,66 mètres et est accolée au hangar à fourrage;

- l'accès au site se fait par la rue de la China, à environ 10 mètres de la maison du requérant.

6. Il est accusé réception de la demande le 26 septembre 2001.

Les avis suivants sont émis :

- service d'incendie, le 9 octobre 2001;
- la commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.), le 23 octobre 2001 : avis défavorable;
- direction générale de l'agriculture du Ministère de la Région wallonne, le 24 octobre 2001 : avis défavorable, à défaut de renseignements complets concernant la liaison de l'activité au sol et le plan d'épandage des effluents;
- service d'urbanisme de la commune de Sprimont, le 9 novembre 2001 : avis favorable à condition notamment de trouver une solution pour "la problématique du chemin d'accès".

L'enquête publique est réalisée du 3 au 18 octobre 2001. Quatre riverains s'opposent au projet, dont le requérant.

Le collège des bourgmestre et échevins de Sprimont émet un avis préalable favorable au projet, le 12 novembre 2001.

Le fonctionnaire délégué émet, le 14 décembre 2001, un premier avis favorable conditionnel, libellé comme suit (extrait) :

" (...)

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

Le bardage métallique ton vert (pignon) sera harmonieusement remplacé par un ondulé A.C. équivalent à la toiture.

Entre le bâtiment projeté et la rue de la China, il y aura lieu de mettre en oeuvre une bande végétale de minimum 10 mètres de largeur (essences régionales). Elle devra être constituée d'arbres à moyennes tiges avec des arbustes et des buissons se développant au sol.

L'objectif étant d'atténuer l'impact du volume projeté sans toutefois le dissimuler.

Un plan précis (quantité, implantation et essences) de cet aménagement devra être fourni avant la délivrance du permis. Une copie nous sera transmise.

La mise en oeuvre globale de cette zone végétale s'effectuera impérativement endéans les six mois à dater de la délivrance du permis.

Il doit être acté et réalisé qu'un tiers (1/3) des plantations sera du type «persistant».
(...)".

Le fonctionnaire délégué émet le 19 avril 2002 un second avis favorable conditionnel, libellé comme suit (extrait) :

" (...)

Vu les plans modifiés en date du 13/03/2002;

(...)

Vu notre avis favorable conditionnel émis en date du 14/12/2001;

Considérant que les conditions émises dans cet avis sont globalement rencontrées;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

Entre le bâtiment projeté et la rue de la China, il y aura lieu de mettre en oeuvre une bande végétale de minimum 10 mètres de largeur (essences régionales). Elle devra être constituée d'arbres à moyennes tiges avec des arbustes et des buissons se développant au sol.

L'objectif étant d'atténuer l'impact du volume projeté sans toutefois le dissimuler.

Un plan précis (quantité, implantation et essences) de cet aménagement devra être fourni avant la délivrance du permis. Une copie nous sera transmise.

La mise en oeuvre globale de cette zone végétale s'effectuera impérativement endéans les six mois à dater de la délivrance du permis.

Il doit être acté et réalisé qu'un tiers (1/3) des plantations sera du type «persistant».
(...)".

Les plans relatifs aux aménagements exigés par le fonctionnaire délégué lui sont communiqués par la S.A. HARAS DU PERREON, le 24 avril 2002.

Le collège des bourgmestre et échevins de Sprimont délivre le permis sollicité le 6 mai 2002. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé par référence à l'avis du fonctionnaire délégué du 19 avril 2002 et qui vise "les plans amendés conformément à l'avis précité";

Considérant que, par requête introduite le 23 juillet 2002, la S.A. CARIMMODEM, propriétaire des parcelles concernées par le permis d'urbanisme

attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la première partie adverse excipe de l'irrecevabilité de la demande pour absence d'identification correcte d'elle-même : la demande de suspension vise le "collège des bourgmestre et échevins de la commune de Sprimont" alors qu'il eût fallu citer "la commune de Sprimont, représentée par son collège des bourgmestre et échevins";

Considérant que la formulation de la demande de suspension est certes maladroite, toutefois pas au point de rendre irrecevable la demande de suspension; qu'en effet, l'autorité mentionnée au titre de partie adverse l'est à bon escient; qu'en outre, l'auditeur peut toujours désigner la partie adverse compétente pour le litige en cause, ce qui fut le cas; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir, d'une part, que le gabarit du bâtiment autorisé par le permis, situé à environ 50 mètres de sa maison, et la piste extérieure, située à 5 mètres de son jardin, lui causeront un préjudice visuel (le requérant aura une vue directe sur ces ouvrages, malgré les plantations projetées) et un préjudice esthétique (il n'existe pas de bâtiment présentant pareil gabarit dans le quartier et sa volumétrie le privera de la vue sur un paysage particulièrement harmonieux), qui peuvent être qualifiés de graves, entraînant la dégradation de son cadre de vie; que, d'autre part, il relève les désagréments causés par l'exploitation du centre (proximité de la piste extérieure, fréquence du charroi passant par le chemin d'accès) qui lui causeront de graves atteintes à son intimité et à l'agrément que lui procurent sa terrasse et son jardin; qu'il estime que le préjudice est difficilement réparable "compte tenu des difficultés bien connues et des aléas pour obtenir une remise en état après un arrêt d'annulation, spécialement pour un projet de cet envergure";

Considérant, en ce qui concerne les préjudices visuel et esthétique, que le bâtiment principal et le hangar à fourrage sont situés à 45-50 mètres de la maison et du jardin du requérant et sur la partie occidentale du site, de sorte que la vue dont le requérant dispose actuellement ne serait que partiellement gênée, celui-ci conservant malgré tout une assez large vue sur la piste extérieure (qui sera entourée d'arbres et d'une haie) et la partie nord du terrain qui sont exemptes de constructions; qu'il s'ensuit que les inconvénients que le requérant subira ne peuvent être qualifiés de graves;

Considérant que, en ce qui concerne les inconvénients liés à l'exploitation du haras, il y a lieu de tenir compte de la distance qui sépare le bâtiment principal de la maison du requérant et les plantations envisagées, mais aussi des engagements pris par la S.A. HARAS DU PERREON à limiter l'usage de la piste extérieure à un maximum de trois chevaux à la fois et à veiller à un arrosage régulier du sable, de sorte que le préjudice vanté par le requérant ne paraît pas revêtir de caractère de gravité; qu'à cet égard, la lettre du 15 mars 2002 adressée par Jean MOSBEUX, pour le HARAS DU PERREON au collège des bourgmestre et échevins et explicitant les mouvements prévus sur la piste extérieure et visée en annexe du document "vérification du respect des prescriptions urbanistiques" signé le 18 mars 2002 par Jean-Marie BREUER, doit être considérée comme faisant partie de l'avis de ce dernier dont le respect est imposé par l'article 1^{er} du permis attaqué, auquel sont d'ailleurs joints les divers documents; que, quant au charroi, sa fréquence évaluée par la deuxième notice d'évaluation ne paraît pas de nature à causer un préjudice grave;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme CARIMMODEM dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme CARIMMODEM, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.