

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 124.549 du 23 octobre 2003

A.138.271/XIII-3044

En cause :

1. **DEJEHET** Fernand,  
rue Almez 8  
1325 Corroy-le-Grand,
2. **PAERMENTIER** Philippe,  
rue Almez 10  
1325 Corroy-le-Grand,
3. **VAN IMPE** Luc,  
rue Almez 6  
1325 Corroy-le Grand,
4. **VAN HOOFF** Pierre,  
ayant élu domicile chez  
Me Françoise BALON, avocat,  
rue A. De Boeck 54  
1140 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Chaumont-Gistoux**,  
ayant élu domicile chez  
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
avenue Defré 19  
1180 Bruxelles,
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 CENSE D'ALMEZ**,  
ayant élu domicile chez  
Me Jacques SAMBON, avocat,  
rue des Coteaux 227  
1030 Bruxelles.

-----  
---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la demande introduite le 23 juin 2003 par Fernand DEJEHET, Philippe PAERMENTIER, Luc VAN IMPE et Pierre VAN HOOFF, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 8 avril 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Chaumont-Gistoux à la société anonyme CENSE D'ALMEZ en vue de la rénovation d'une ferme sise à (1325) Corroy-le-Grand, rue d'Almez 5 , cadastrée section G n° 160;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 15 juillet 2003 par laquelle la société anonyme CENSE D'ALMEZ 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. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 septembre 2003 fixant l'affaire à l'audience du 7 octobre 2003 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. DESSY, loco Me F. BALON, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et loco Me P. LAMBERT; comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 société anonyme CENSE D'ALMEZ souhaite rénover une ancienne ferme située dans le village de Corroy-Le-Grand, rue d'Almez 5, cadastré section G, n° 160, dans le but d'y exercer une activité de traiteur. Les bâtiments de ferme forment un quadrilatère dont un coin borde la rue d'Almez. La ferme date du XIX<sup>e</sup> siècle mais l'un des quatre côtés consiste en un hangar de conception relativement récente (en plaques de béton). La ferme est prolongée, à l'arrière, par un vieux hangar (d'environ 55 mètres de long sur 25 mètres de large). Au plan de secteur, la zone d'habitat à caractère rural longe la rue sur une largeur de 50 mètres et comprend les bâtiments principaux de la ferme; l'arrière, dont la majeure partie du vieux hangar et du jardin, est inscrit en zone agricole.

2. Les requérants sont propriétaires ou locataires d'habitations situées en face du bien litigieux, de l'autre côté de la rue d'Almez.

3. La demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de l'administration communale de Chaumont-Gistoux le 6 février 2003.

4. Les travaux projetés figurant sur le plan sont :

- la rénovation des côtés anciens de la ferme et la démolition-reconstruction (en orangerie) du hangar récent;
- l'aménagement de deux des côtés (ancien corps de logis et ancienne étable) en une habitation uni-familiale;
- l'aménagement des deux autres côtés (ancienne grange et hangar à démolir) en vue des activités de traiteurs (soit cuisines, réserve, plonge, accueil, vestiaire, et une salle de réception de  $\pm$  21 mètres de long sur 9 mètres de large);
- la reconstruction d'un porche (de type brabançon);
- la démolition du vieux hangar à l'arrière à l'exception des deux murs d'enceinte d'une hauteur de 1,50 mètre, de manière à créer, au même endroit un jardin clos avec terrasse de réception;
- l'aménagement le long du jardin clos d'une zone de stationnement principale (de  $\pm$  10 mètres de large sur 48 mètres de profondeur);

- l'aménagement le long de la zone de stationnement principale d'une zone de stationnement occasionnelle sur dalles de gazon (de  $\pm$  18 mètres de large sur 48 mètres de profondeur).

Les accès aux salles destinées aux clients sont prévus par la cour intérieure de la ferme.

5. A la demande est notamment annexée une note de présentation du projet indiquant que l'objectif poursuivi est de redonner vie à un bâtiment depuis trop longtemps abandonné et d'offrir une perspective urbanistique accueillante et harmonieuse à l'image d'une vie rurale au sein du Brabant wallon. Cette note précise que l'activité de traiteur utilisera les produits du terroir, qu'une grande partie des plats quitteront l'enceinte de la ferme, qu'il s'agira d'une cuisine artisanale et non industrielle qui ne créera aucune nuisance sonore, olfactive ou visuelle, que les deux granges permettront d'organiser de manière ponctuelle des activités de réception, d'exposition, de séminaire ou de conférence, qu'à cet effet, certaines salles à l'arrière du bâtiment en bordure des pâtures seront spécifiquement insonorisées, et que, de même, l'exploitation en soirée ne pourra pas, contractuellement, dépasser certaines heures afin de limiter au mieux les nuisances au voisinage. La note précise encore que toutes les particularités architecturales, pigeonniers, porche brabançon, percement de granges, abreuvoirs seront conservés ou reconstruits, et que les fenêtres, percements et pentes de toitures existants seront conservés afin de ne pas endommager l'originalité et la spécificité du bâtiment existant.

6. Le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande le 13 février 2003.

7. Le service des monuments et sites de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) émet un avis favorable sur la demande le 26 février 2003 rédigé comme suit :

- " Il s'agit d'une ferme clôturée du 19<sup>e</sup> siècle principalement, en contre-haut d'une prairie à l'entrée du village. Le corps de logis conserve un noyau plus ancien de la fin du 18<sup>e</sup> siècle. Outre une aile d'étables fortement remaniée, le complexe comporte plusieurs autres dépendances et annexes sans intérêt.  
Les transformations projetées ont le mérite de donner une nouvelle affectation au bien et d'en assurer en quelque sorte la pérennité. L'architecte a utilisé au maximum les percements existants, même quand ceux-ci étaient de médiocre qualité. La nouvelle construction est un pastiche d'architecture rurale, mais remplace un immonde hangar en béton.  
Il était sans doute possible d'aller un peu plus loin dans la réhabilitation des bâtiments, mais dans l'ensemble acceptable. Un blanchiment de tous les bâtiments renforcerait la cohérence et l'unité de l'ensemble et devrait être imposé.

Sous cette réserve, avis favorable".

8. Le fonctionnaire délégué émet un avis favorable le 20 mars 2003.

9. Le permis est délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 8 avril 2003. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée;

Considérant que, par requête introduite le 15 juillet 2003, la société anonyme CENSE D'ALMEZ demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave et difficilement réparable que risque, selon eux, de leur causer l'exécution immédiate du permis d'urbanisme attaqué :

" a. L'absence d'enquête publique

Si Votre Conseil estime que les arguments exposés dans le recours en annulation et repris ci-dessus concernant la nécessité d'une enquête publique sont fondés, les riverains du projet litigieux, et notamment les requérants n'ont pas pu s'exprimer quant au projet.

Le Collège n'a dès lors pas pu prendre leurs remarques en considération.

Or l'enquête publique pour les projets urbanistiques d'une certaine envergure est un système qui permet de mettre au courant tous les intéressés par le projet afin qu'ils puissent éventuellement se prémunir contre des atteintes à leurs droits de propriété ou de jouissance sur des biens.

Le non-respect du prescrit imposant une enquête publique est donc une violation manifeste d'un droit à une certaine concertation au niveau communal.

Le préjudice est grave, puisqu'il enlève un droit essentiel dans le fonctionnement d'une commune aux riverains et notamment aux requérants.

Ne pas suspendre le permis pourrait rendre le préjudice causé irréparable. Le préjudice serait certainement à tout le moins difficilement réparable.

b. L'absence de motivation par le Collège

Chaque acte administratif doit être motivé. Cette motivation est une garantie contre un pouvoir arbitraire qui ne prendrait plus la peine d'expliquer ses décisions à ses administrés.

Le fait qu'une administration, fut-elle communale, puisse prendre des décisions sans les motiver est une atteinte grave à l'Etat de droit.

Ce préjudice n'est naturellement pas uniquement subi par les requérants.

Cependant, les requérants subissent directement les conséquences de cette absence de motivation, par une décision du Collège qui n'a pas pu prendre en considération tous les éléments nécessaires pour l'appréciation de la demande de la s.a. Cense d'Almez, comme il a été exposé dans le deuxième moyen de la requête en annulation.

Une absence de motivation n'est pas réparable s'il n'y est pas remédié immédiatement, puisqu'il ne sera plus possible d'établir le raisonnement motivant la décision.

#### c. Les nuisances pour la zone agricole.

La philosophie de base fondant la détermination de zones urbanistiques vise à obtenir un aménagement harmonieux du territoire avec une certaine sécurité juridique.

Accepter qu'une zone agricole devienne une zone de stationnement pour véhicules n'entre pas dans le cadre de cette philosophie.

Cette modification non motivée crée un risque grave et difficilement réparable en cas de pollution du sol par un des véhicules présents, dont l'état d'entretien ne peut être garanti par l'exploitant de la salle de fête.

Comme aucune étude n'a été faite pour mesurer les incidences des effets de ce parking sur le sol et le sous-sol, il y a un risque de pollution pour toute la zone agricole environnante.

#### d. Les nuisances sonores

Il n'est pas possible d'empêcher des gens ayant fêté toute la nuit de sortir de la salle de fête sans continuer d'exprimer leur bonne humeur.

La simple ouverture d'une porte d'accès à de telles salles répand d'ailleurs par elle-même des flots de musique qui à eux seuls perturberont déjà gravement la quiétude et le repos des requérants.

Les requérants ayant choisi le site de Corroy-le-Grand pour son caractère campagnard et paisible, ne peuvent s'imaginer être dérangés toutes les nuits, et surtout durant le week-end.

Ce dommage n'est pas réparable pécuniairement. Les requérants se verraient dans l'obligation de déménager pour pouvoir retrouver le calme qu'ils ont si longtemps recherché.

Seule la moins-value sur leur habitation est chiffrable et ne fait pas l'objet du préjudice allégué devant votre Conseil.

Le demandeur du permis a d'ailleurs beau indiquer dans sa note explicative que des restrictions contractuelles limiteront la durée des soirées, cette limitation de grille horaire n'est pas connue des requérants et n'est en effet qu'un engagement contractuel ad hoc.

#### e. Le nombre d'emplacements de stationnement

Le permis autorise au moins 54 emplacements de parkings, alors que les deux salles de fête peuvent au moins recevoir 250 personnes.

Ce nombre est au moins à doubler si certains invités, par exemple à l'occasion d'un mariage, viennent à une réception et que d'autres viennent ensuite au dîner ou encore à une soirée.

Il est évident que le nombre d'emplacements de parkings prévu pour le projet n'est pas proportionné à la capacité de la salle de fête.

Des inconvénients sérieux sont à craindre lorsque ce surplus de véhicules viendra se garer le long du chemin en terre qu'est la rue Almez et plus loin encore.

Ce préjudice ne sera réparable qu'en aménageant une zone de stationnement plus grande encore, méthode difficile et qui ne constitue n'est pas une réparation.

La perte de jouissance du calme n'est pas réparable";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les deux premiers risques de préjudice grave et difficilement réparable invoqués, à savoir l'atteinte au droit des requérants de participer à une enquête publique sur le projet et l'atteinte à leur droit de trouver dans l'acte attaqué le raisonnement motivant la décision (motivation formelle), formulés en termes aussi généraux, ne se distinguent pas de la critique de légalité de l'acte attaqué, alors que l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable constitue une condition distincte de la condition de l'existence d'un moyen sérieux pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution immédiate de l'acte attaqué;

Considérant, quant au troisième risque de préjudice grave et difficilement réparable invoqué qui repose sur une crainte d'une pollution du sol où seront stationnées les voitures des visiteurs et d'une pollution par voie de conséquence de la zone agricole environnante, qu'en admettant même que l'une ou l'autre voiture pourrait occasionnellement perdre de l'huile lors de son stationnement, les requérants n'expliquent pas en quoi un tel préjudice les atteindrait personnellement, gravement, et d'une manière irréversible;

Considérant que les quatrième et cinquième risques de préjudice grave et difficilement réparable invoqués sont liés, d'une part aux nuisances sonores résultant de la musique qui s'échapperait des bâtiments de réception lors de l'ouverture des portes d'accès et du comportement des gens sortant de la salle de fête et d'autre part à l'encombrement de la rue d'Almez, lequel serait un chemin de terre, par des véhicules en stationnement, vu l'insuffisance du nombre d'emplacements de parking prévus;

Considérant que la conception proprement dite des bâtiments de réception, qui devront être insonorisés comme l'impose une des conditions du permis, n'est pas critiquée par les requérants; que l'acte attaqué rappelle que le règlement communal relatif au bruit devra être respecté et que rien ne permet de présager que les invités provoqueraient nécessairement un tapage nocturne; que les accès aux salles destinées aux clients sont prévus par la cour intérieure de la ferme et non directement sur la voie publique; qu'en outre, la terrasse de réception de même que les parkings prévus sont situés sur le jardin arrière de la ferme alors que les requérants habitent de l'autre côté de la rue; qu'ils ne décrivent pas, par une référence aux caractéristiques concrètes des lieux, à l'emplacement et à la distance de leurs habitations respectives, ou encore à toute autre circonstance particulière, la manière dont les nuisances sonores qu'ils allèguent seront ressenties et ne justifient donc pas de leur caractère grave;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement, même en admettant que le nombre des emplacements prévus à l'arrière (soit une cinquantaine environ) serait insuffisant en sorte qu'un nombre indéfini d'invités devrait trouver un stationnement dans le village, dès lors que le stationnement sur la voie publique y est autorisé, il ne saurait, à lui seul et en l'absence d'aucune circonstance particulière invoquée par les requérants, être constitutif d'un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'il s'ensuit que l'exploitation des bâtiments conformément à l'affectation autorisée par le permis attaqué ne peut être à l'origine d'un préjudice grave pour les requérants; qu'elle ne pourrait, tout au plus, que générer des gênes et des inconvénients qui seraient dépourvus de gravité réelle, et qui cesseraient en cas d'annulation de l'acte attaqué sans avoir créé une situation irréversible ou difficilement réversible;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la société anonyme CENSE D'ALMEZ 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 CENSE D'ALMEZ, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge des requérants à concurrence de 31,25 euros chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-trois octobre deux mille trois par :

|            |                                    |
|------------|------------------------------------|
| MM. DAOUT, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| SCOHY,     | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.