

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 225.611 du 26 novembre 2013

A. 209.260/XIII-6657

En cause :

1. **CLOQUETTE** Alain,
  2. **FOURRE** Marianne,
- ayant tous deux élu domicile chez  
Me Frédéric VANCROMBREUCQ, avocat,  
avenue de la Toison d'Or 68/9  
1060 Bruxelles,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif  
GOLF CLUB DES FAGNES,**  
ayant élu domicile chez  
Me Vincent TROXQUET, avocat,  
rue aux Laines 35  
4800 Verviers.

---

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

Vu la requête unique introduite le 24 juin 2013 par Alain CLOQUETTE et Marianne FOURRE en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du 25 avril 2013 de la fonctionnaire déléguée accordant au "ROYAL GOLF CLUB DE SPA" un permis d'urbanisme qui autorise le réaménagement du parking ainsi que des circulations extérieures, et un nouvel aménagement "du club house, caddy master et accueil" sur un bien situé à Spa, chemin du Golf, cadastré section K, n° 1570r;

Vu la requête introduite le 12 juillet 2013 par laquelle l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) GOLF CLUB DES FAGNES demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2013 fixant l'affaire à l'audience du 21 octobre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me F. FREROTTE, loco Me F. VAN CROMBREUCQ, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. NISTAJAKIS, loco Me V. TROXQUET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Alain CLOQUETTE et son épouse, Marianne FOURRE sont domiciliés ensemble à Ganshoren, avenue Charles Quint, 33-35; ils sont propriétaires d'une maison à Spa (Theux), chemin du Golf, 2, qu'ils ont acquise le 24 octobre 2007.

Leur propriété est contiguë à un terrain de golf qui est exploité par l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES, dont le siège social est établi à Balmoral-Spa, chemin du Golf, 1, et par une société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) GOLF CLUB DES FAGNES, dont le siège social est établi, rue de Rénoupré, 2 à Andrimont. Le terrain de golf a été créé à la fin des années 1920, soit avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 et avant l'adoption le 23 janvier 1979 du plan de secteur régissant les lieux.

Les propriétaires respectifs de ces biens sont en conflit au sujet des nuisances qu'engendrerait l'exploitation du terrain de golf au détriment de ses voisins. Ceux-ci ont fait dresser deux procès-verbaux de constat par huissier de justice les 20 juillet et 1<sup>er</sup> août 2012 relatant ces nuisances, en particulier acoustiques.

Au plan de secteur de Huy-Verviers établi par un arrêté royal du 23 janvier 1979, ces biens sont situés dans une zone de parc d'intérêt paysager. Ils sont situés à proximité immédiate du site Natura 2000 BE33067 "Bois de Staneux"; selon la décision attaquée, une partie du bien faisant l'objet du projet litigieux se situerait même dans un tel site.

2. Par un jugement du 29 mai 2012, le tribunal correctionnel de Verviers condamne l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES et la S.C.R.L. GOLF CLUB DES FAGNES notamment pour avoir réalisé plusieurs constructions sans justifier de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme. A la lecture de ce jugement, il apparaît que quelques bâtiments auraient néanmoins fait l'objet d'un tel permis, par exemple, la construction du club house, l'agrandissement du caddy master et un hangar en tôle.

Saisie d'appels émanant du ministère public, de Alain CLOQUETTE et de Marianne FOURRE, la cour d'appel de Liège, dans son arrêt du 12 mars 2013 condamne la S.C.R.L. GOLF CLUB DES FAGNES à Spa et l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES pour une partie des préventions, à savoir : le maintien de silos, de garages en blocs cimentés et l'asphaltage du parking, la réalisation et le maintien d'un dépôt de sable, gravier et terres et d'un car-port pour abriter des machines à moteur diesel, les prévenues étant acquittées pour les autres préventions. L'arrêt condamne les deux personnes morales à réaliser un certain nombre d'aménagements qu'il énumère et il les condamne à payer aux parties civiles un euro à titre provisionnel.

Les parties requérantes déclarent avoir formé un pourvoi en cassation contre cet arrêt.

3. Entre-temps, le 23 août 2012, "le ROYAL GOLF CLUB DE SPA représenté par Léopold GERKEN" introduit auprès de la fonctionnaire déléguée une demande de permis d'urbanisme afin de réaliser les travaux suivants : "réaménagement du parking et des circulations extérieures - nouvel aménagement du club house, caddy master et accueil" sur des parcelles cadastrées section K, n<sup>os</sup> 1570r, 1570w, 1570v, 1570s.

La fonctionnaire déléguée accuse réception de la demande de permis d'urbanisme le 7 septembre 2012 et elle signale à cette occasion que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

4. Le projet dérogeant au plan de secteur, une enquête publique est organisée du 3 octobre au 17 octobre 2012. Au cours de l'enquête publique, deux réclamations écrites sont déposées; l'une d'entre elles émane des requérants. Consultée, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) n'a pas émis d'avis.

5. En sa séance du 25 octobre 2012, le collège communal donne un avis favorable conditionnel. Ledit avis figurant au dossier administratif est incomplet.

6. Le 30 octobre 2012, le département de la Nature et des Forêts (D.N.F.) émet un avis favorable conditionnel.

7. Le dossier administratif révèle l'existence d'un second permis délivré le 27 décembre 2012 et autorisant la construction d'un practice couvert dans le golf de Spa; ce permis déroge également au plan de secteur.

8. Le 28 décembre 2012, la fonctionnaire déléguée délivre au "ROYAL GOLF CLUB DE SPA" le permis d'urbanisme que celui-ci sollicitait en vue de procéder au réaménagement du parking et des circulations extérieures ainsi qu'à un nouvel aménagement du club house, du caddy master et de l'accueil .

Ce permis fait l'objet du recours pendant devant le Conseil d'Etat sous les références A. 208.187/XIII-6537.

9. Le 25 avril 2013, la fonctionnaire déléguée décide de retirer le permis d'urbanisme qu'il a délivré le 28 décembre 2012, pour la raison suivante :

" Considérant que ce permis a été délivré par le fonctionnaire délégué car la demande concerne des actes et travaux visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7° du CWATUPE, à savoir des «constructions et équipements de service public ou communautaires»; que toutefois, il appartenait au fonctionnaire délégué de vérifier si, concrètement et en l'espèce, les actes et travaux pour lesquels un permis est sollicité peuvent être reconnus comme ayant ce caractère; considérant que la motivation du permis se borne à viser l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7°, sans justifier la notion d'équipements communautaires des installations projetées;

Considérant par conséquent que le permis délivré le 28 décembre 2012 est illégal et doit être retiré".

10. Le même jour, la fonctionnaire déléguée délivre au "ROYAL GOLF CLUB DE SPA" un nouveau permis d'urbanisme relatif au bien sis chemin du Golf à Spa, cadastré section K, n° 1570r, ayant pour objet le réaménagement des parkings et des circulations extérieures, le nouvel aménagement du club house, du "caddy master" et de l'accueil.

Le permis d'urbanisme délivré le 25 avril 2013, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I<sup>er</sup> du Code du droit de l'environnement;

Considérant que LE ROYAL GOLF CLUB DE SPA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chemin du Golf à 4900 SPA, cadastré SPA, section K, n°1570 r ayant pour objet le réaménagement du parking et des circulations extérieures, nouvel aménagement du club house, caddy master et accueil;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DE LIÈGE II de la Direction Générale opérationnelle Aménagement du territoire, Logement Patrimoine et Energie, en date du 23/08/2012;

Considérant que le bien est situé en zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers- Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979.

Il se situe également dans la zone de surveillance des prises d'eau de Spa et en partie dans un site Natura 2000.

Considérant que les actes et travaux sont visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7°, du CWATUPE;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code en raison de son objet; que les actes et travaux projetés sont en effet visés à l'article [127], § 1, 7°, du Code; que selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, constitue un équipement communautaire, un équipement ayant pour objet la satisfaction d'un besoin social, accessible à tous, à des conditions raisonnables et ne poursuivant pas essentiellement un but lucratif (C.E., n° 214.888 du 29 août 2011, Bella Vita; C.E., n° 204.187 du 20 mai 2010, d'Otreppe de Bouvette);

Considérant qu'en l'espèce, au vu des statuts de l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES, cette A.S.B.L. a pour objet social de «permettre à ses membres de pratiquer le golf dans les meilleures conditions et faire toutes opérations susceptibles de favoriser la réalisation de cet objet»;

Considérant que les travaux projetés visent la réalisation d'un plan global d'aménagement des installations du golf afin d'améliorer l'accès de ces dernières aux membres mais également aux visiteurs;

Considérant que tant au regard de ses missions au profit de la collectivité que de l'absence de but de lucre, à tous le moins en ordre principal, le projet constitue un équipement communautaire au sens de l'article 127, § 1, 7°, du Code;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1<sup>er</sup>, du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du

dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants : construction en zone de parc;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127, § 3, du C.W.A.T.U.P.E;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 03/10/2012 au 17/10/2012;

Considérant que 2 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- o Augmentation des eaux de ruissellement et évacuation de celles-ci, problématique du caniveau,
- o Entrées/sortie trop proches de l'habitation voisine
- o Revêtement des voiries trop bruyant (graviers)
- o Localisation du monte-charge pour caddies
- o Horaire des travaux

Considérant les arguments pouvant être avancés en regard de ces réclamations à savoir :

- o L'accès à proximité des habitations sera limité aux véhicules de service et livraisons;
- o La surface du parking sera rendue étanche pour protéger l'aire de toute pollution et toutes les eaux de ruissellement de celui-ci [...] seront dirigées vers le débourbeur/séparateur; à la sortie de celui-ci, une dispersion des eaux sur la propriété du golf sera prévue dès lors que la voirie communale n'est pas équipée pour les recevoir;
- o Le monte-charge pour caddies est situé à l'intérieur du caddie master;

Considérant qu'en l'absence d'avis émis dans le délai prescrit par la législation, l'avis de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité est réputé favorable;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à SPA, sollicité en date du 07/09/2012 et transmis en date du 05/11/2012 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de SPA MONOPOLE S.A., sollicité en date du 07/09/2012 est réputé favorable;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE-Nature et Forêts-Direction de Liège, sollicité en date du 07/09/2012 et transmis en date du 30/10/2012 est favorable conditionnel,

Considérant que par décision du 28/12/2012, le fonctionnaire délégué a octroyé le permis d'urbanisme relatif au réaménagement du parking et des circulations extérieures, au nouvel aménagement du club bouse, caddy master et accueil;

Considérant qu'une requête en suspension et annulation de ce permis a été introduite le 13/03/2013 par Mr CLOQUETTE et Mme FOURRE, domiciliés à Bruxelles, auprès du Conseil d'Etat;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a procédé au retrait de l'acte attaqué en date du 25/04/2013;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le golf existe depuis de nombreuses années, que les bâtiments sont existants ainsi que le parking;

Considérant que la démocratisation de ce sport entraîne une fréquentation plus grande des installations;

Considérant dès lors que les installations deviennent trop exiguës et qu'il est justifié de les adapter aux besoins nouveaux;

Considérant en effet qu'actuellement le parking n'est pas organisé de manière formelle, que l'espace caddie est trop petit et qu'il n'existe pas de locaux sociaux;

Considérant qu'en aménageant le rangement caddie sur deux niveaux et en transférant le shop dans ce même bâtiment, l'ancien shop pourra accueillir le secrétariat et les locaux sociaux;

Considérant que les volumétries seront peu modifiées par rapport à l'existant;

Considérant que la transformation du Club house consiste [à] englober l'espace sous l'auvent existant en le refermant [par] des éléments vitrés;

Considérant que le projet ne modifie pas les éléments structurels des trois bâtiments et que les mesures de protection incendie appliquées précédemment restent en vigueur;

Considérant que les volumétries proposées et les matériaux préconisés pour la réalisation du projet permettront l'intégration de celui-ci dans l'environnement bâti;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage de quelques arbres (6 chênes et un hêtre) mais qu'il prévoit également des plantations nouvelles;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact sur le site Natura 2000 proche;

Vu l'article 127, § 3, du CWATUPE;

Considérant que le projet n'aura pas d'impact sur les lignes de force du paysage et que le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par LE ROYAL GOLF CLUB DE SPA est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- Prescriptions à respecter concernant la protection des arbres existants à maintenir :
  - a. les consignes concernant la protection des arbres doivent être affichées en permanence sur chantier;

- b. des mesures complémentaires et locales peuvent être imposées par le Collège communal en cas de découverte d'un problème ou de modifications en cours de chantier;
  - c. le demandeur et l'architecte signaleront les consignes de protection à toute entreprise travaillant sur le chantier;
  - d. les arbres seront protégés à l'aide d'un matériel adapté (palissades, barrières inamovibles, clôtures en bois, etc...) et aucun matériau ou équipement ne pourra être installé ou stocké, même provisoirement, sous le périmètre de protection qui correspond à celui de la couronne des arbres. Cette protection est destinée à sauvegarder la zone des racines, le tronc et la cime;
  - e. les arbres dont la couronne empiète sur les zones de constructions seront traités comme suit :
    - o une protection du tronc sera mise en place;
    - o les terrassements mécaniques seront effectués avec la plus grande attention et la plus grande prudence jusqu'à une distance estimée à 20 cm des grosses racines;
    - o la poursuite des terrassements se fera manuellement jusqu'à dégagement complet des racines;
    - o un appel sera fait au service des plantations de la Ville (Monsieur GOBERT) afin de statuer sur les coupes et sur la viabilité des arbres à long terme. Un rapport du service appelé désignera clairement les responsabilités pour ce qui concerne la suite des travaux et les mesures à prendre vis à vis des arbres;
    - o les racines seront entaillées de la stricte longueur nécessaire. La coupe sera franche et claire afin de s'assurer la meilleure cicatrisation possible. Aucun goudron végétal ne sera appliqué;
    - o toutes les précautions seront prises lors du remblayage afin de ne pas déstabiliser les arbres;
  - f. la bonne tenue dans le temps des arbres sera de la responsabilité du maître de l'ouvrage et des futurs propriétaires qui seront rendus responsables de toute détérioration de la santé des arbres en objet;
- La plantation des haies de clôtures et séparatives seront à réaliser en essences indigènes mellifères [...].
  - La surface du parking sera rendue étanche pour protéger l'aire de toute pollution. Les eaux doivent être orientées vers le séparateur d'hydrocarbures.
  - A la sortie du déshuileur, les eaux ne peuvent être orientées vers la voirie communale qui n'est pas équipée pour réceptionner l'eau collectée sur la surface du parking. Les eaux à la sortie du déshuileur doivent être orientées vers des drains dispersants aménagés sur la propriété du Golf.
  - L'entrée proche des habitations sera à usage exclusif des véhicules de service et de livraisons;
  - Il y aura lieu de solliciter le SRI de Spa pour vérification du respect des mesures de prévention incendie [...].

Il n'apparaît pas que la décision attaquée aurait été notifiée aux personnes qui ont introduit une réclamation lors de l'enquête publique;

Considérant que, par requête introduite le 12 juillet 2013, l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, 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 son exécution immédiate risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les parties requérantes décrivent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque, selon elles, de leur causer l'exécution immédiate du permis attaqué :

" Les requérants sont voisins d'un terrain de golf dont les installations sont exploitées par l'A.S.B.L. GOLF CLUB DES FAGNES, ayant son siège Chemin du Golf, 1 à [...] SPA, [...] et la SOCIÉTÉ CIVILE AYANT EMPRUNTE LA FORME D'UNE S.C.R.L. GOLF CLUB DES FAGNES A SPA, ayant son siège rue de Renoupré 2 à [...] ANDRIMONT, [...].

Les requérants précisent que, d'après les informations qu'ils avaient pu obtenir lors de l'achat de leur bien, ladite habitation aurait été construite entre 1900 et 1918. Copie de l'acte d'achat est, par ailleurs, jointe à la présente requête.

Ce bien sis Chemin du Golf à 4900 Spa, cadastré SPA : Section K n°1570 r, est situé en zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur Verviers-Eupen approuvé par Arrêté royal du 23 janvier 1979.

A cet égard, il échet de relever que le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (C.W.A.T.U.P.E.) expose :

« Art. 39.

De la zone de parc.

La zone de parc est destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère.

N'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement.

La zone de parc dont la superficie excède cinq hectares peut également faire l'objet d'autres actes et travaux, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'un plan communal d'aménagement ou d'un rapport urbanistique et environnemental couvrant sa totalité soit entré en vigueur. Le Gouvernement peut arrêter la liste des actes et travaux qui peuvent être réalisés en zone de parc, ainsi que le pourcentage de la superficie de la zone qui peut être concerné par ces travaux.

[...]

Art. 452/22.

Du périmètre d'intérêt paysager.

Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage.»

Il convient ainsi de préciser que la situation des parcelles en question apparaît in specie tout à fait particulière, se trouvant au sein d'un cadre naturel disposant d'un attrait paysager singulier et au sein duquel les requérants peuvent raisonnablement nourrir l'idée qu'ils pourront bénéficier d'une quiétude certaine.

Les requérants précisent ainsi avoir spécialement décidé de résider à cet endroit en raison de cette situation favorable.

L'acte attaqué autorisant toutefois certaines constructions et des aménagements dans une zone dont les qualités écologiques et paysagères sont établies, il échet de noter que les atteintes portées au site et au cadre de vie des requérants résultant de la réalisation du projet sont graves et irrémédiables.

A cet égard, les requérants relèvent tout particulièrement que ce permis s'inscrit dans une logique de développement de l'activité commerciale du demandeur de permis :

« Considérant que la démocratisation de ce sport entraîne une fréquentation plus grande des installations;

Considérant dès lors que les installations deviennent trop exiguës et qu'il est justifié de les adapter aux besoins nouveaux»;

Que le permis octroyé a ainsi précisément pour objectif de permettre d'attirer un nombre plus important de personnes, multipliant ainsi les nuisances pourtant incompatibles avec la situation des parcelles considérées et leur qualification au plan de secteur.

L'acte querellé expose ainsi les requérants à un risque de préjudice lié à la perturbation du cadre de vie dès lors que, en tant que riverains directs, des nuisances notamment visuelles ou auditives multipliées perturberont la quiétude du quartier.

Les requérants sont également exposés à un préjudice sonore lié au projet litigieux. Comme ils l'avaient souligné dans le cadre de la réclamation déposée par eux en cours d'enquête publique, les requérants soulignent ainsi que la présence d'une entrée de parking à proximité immédiate de leur propriété engendrera un grand inconfort acoustique.

Cet état de fait viendra s'ajouter à des gênes déjà nombreuses constatées par voie d'huissier de justice, notamment des gênes sonores imputables au personnel et au matériel technique du golf.

Que ces troubles difficilement supportables sont notamment générés très tôt le matin, avant l'ouverture du golf.

Que renforçant l'accès au personnel et matériel technique à proximité de la résidence des requérants, la décision querellée renforce ainsi les nuisances subies par les riverains alors même que celles-ci engendrent une gêne particulière dès lors qu'elles puisent leur source d'installations techniques implantées illégalement à proximité immédiate de la résidence des requérants.

Le permis querellé renforce ainsi des nuisances issues d'infractions urbanistiques dès lors que l'accès aux installations illégalement entreprises se trouverait ainsi légitimé.

Qu'ainsi, le permis accordé le 25 avril 2013 renforce et crée de nouvelles gênes sonores, les rendant dorénavant insurmontables.

Enfin, les requérants subissent encore un risque de préjudice environnemental lié à la préservation du milieu et du cadre de vie dès lors que le permis considéré autorise l'abattage de certains arbres, sans en outre que les requérants n'aient pu appréhender l'avis de la DGO ARNE-Nature et Forêts-Direction de Liège à cet égard.

L'atteinte portée au cadre de vie des requérants est telle que le préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué par eux subi ne pourrait être adéquatement réparé par un arrêt d'annulation ultérieur, lequel ne pourrait intervenir que postérieurement à l'édification des aménagements qui se poursuivent au jour des présentes.

Les différents éléments du préjudice subi par les requérants, décrits ci dessus, seront difficilement réparables en raison du fait que la remise en état des lieux à la suite de l'exécution des travaux autorisés par le permis serait particulièrement aléatoire, d'autant que l'enlèvement de travaux de l'importance de ceux nécessaires à la réalisation des aménagements autorisés par le permis litigieux serait sans doute particulièrement difficile.

En outre, pour obtenir cette remise en état des lieux, les requérants devraient introduire des procédures aux résultats aléatoires puisque, dans l'hypothèse où la démolition serait ordonnée, ils n'en auraient pas moins subi pendant des années le préjudice qu'ils invoquent [...].

Il est démontré à suffisance que la mesure querellée cause aux requérants un préjudice grave qu'il convient d'enrayer avec toute diligence, ledit préjudice n'étant pas susceptible de réparation par un arrêt d'annulation";

Considérant que, bien qu'ils soient domiciliés ensemble à Ganshoren, avenue Charles-Quint, 33-35, les requérants sont propriétaires d'une villa à Spa (Theux), chemin du Golf, 2, dans laquelle ils déclarent résider et qui se trouve à proximité immédiate du club de golf faisant l'objet du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que le golf est exploité depuis la fin des années 1920, donc avant l'entrée en vigueur du plan de secteur, tandis que les requérants ont acheté leur villa en 2007 et devaient donc connaître, lors de leur achat, l'existence des installations litigieuses avec leurs inconvénients potentiels, liés à la gestion normale d'un club de golf, en général; qu'ils se sont cependant plus spécifiquement plaints avant l'adoption de l'acte attaqué de nuisances particulières concernant certains locaux techniques qu'ils jugent inesthétiques et qui ont été construits en infraction à la législation urbanistique, et concernant les bruits produits par des engins à moteur qu'abritent ces locaux situés tout près de chez eux;

Considérant que si l'existence même du club ne peut suffire à motiver un arrêt de suspension justifié par les nuisances que celle-ci impliquerait en elle-même, il convient de vérifier si les travaux autorisés ne sont pas de nature à aggraver les nuisances ou à en causer de nouvelles au point de générer un risque de préjudice grave pour les voisins immédiats dans une zone de parc;

Considérant que, dans leur requête unique, les requérants écrivent redouter que l'exécution de l'acte attaqué porte atteinte à leur cadre de vie en raison des nuisances visuelles et sonores qu'elle est de nature à entraîner dans le quartier; qu'ils craignent, que, dès lors que le permis attaqué "s'inscrit dans une logique de développement de l'activité commerciale du demandeur de permis", ces nuisances

s'en trouvent aggravées; qu'ils appréhendent également que la création d'une entrée de parking à proximité immédiate de leur propriété engendre un grand inconfort acoustique; qu'ils critiquent enfin l'abattage de plusieurs arbres;

Considérant que le permis d'urbanisme litigieux a pour seul objet d'autoriser un réaménagement du parking et des circulations extérieures ainsi qu'un nouvel aménagement du club house, du caddy master et de l'accueil, le premier poste impliquant l'abattage de six chênes et d'un hêtre, avec l'obligation de procéder à des plantations de remplacement; que l'une des conditions assortissant l'octroi du permis impose que l'entrée proche des habitations sera à l'usage exclusif des véhicules de service et de livraison;

Considérant, quant au préjudice "visuel" des trois constructions, que le permis attaqué énonce dans son préambule, sans être contredit, que les volumétries seront peu modifiées par rapport à l'existant; que la requête unique ne développe pas de critique concrète consacrée spécifiquement à l'aspect esthétique de ces trois bâtiments tels que modifiés et du nouveau parking (avec plantation d'une nouvelle haie le long de la voirie) par rapport à la situation existante;

Considérant quant au bruit, que le nouveau portail proche des habitations est réservé aux véhicules de service, ceux-ci pouvant déjà auparavant passer à cet endroit pour accéder aux bâtiments techniques; qu'un second parking pour les livraisons et services est aménagé plus loin à côté du club house; que le projet ne prévoit par ailleurs aucune augmentation de l'activité bruyante dans ces bâtiments dont le sort est étranger à l'acte attaqué; que l'argument selon lequel l'accès autorisé à des installations illégalement entreprises se trouverait ainsi légitimé ne suffit pas à fonder la conclusion que le permis attaqué renforcerait des nuisances issues d'infractions urbanistiques;

Considérant que le plan de la situation existante indique un parking de 35 places et une zone de stationnement informelle, non séparés de la voirie; que le projet porte le nombre d'emplacements à 96 avec un nouvel aménagement de la situation, tels, notamment, une haie séparative, des portails d'entrée; qu'il n'est pas démontré que ce seul aménagement crée des nuisances acoustiques aggravées dans une mesure telle qu'elles puissent être qualifiées de préjudice grave pour les voisins habitant de l'autre côté de la voirie;

Considérant que, si le projet est destiné à répondre à une fréquentation plus grande des installations devenues trop exigües, la requête unique ne décrit pas le préjudice découlant pour les requérants de cette augmentation de fréquentation rendue possible par les aménagements autorisés, sauf en ce qui concerne les parkings dont

question ci-dessus; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat, dans les limites du présent litige, d'avoir égard à des éventuelles nuisances dues à l'augmentation de la fréquentation du club en général mais non liées aux infrastructures que le permis attaqué autorise; que la seule affirmation selon laquelle il s'agit d'une augmentation de fréquentation, accompagnée de nuisances, dans une zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur, ne suffit pas à établir le préjudice dès lors que l'installation du golf est bien antérieure à l'adoption du plan de secteur;

Considérant, en ce qui concerne les arbres dont l'abattage est autorisé, que les requérants n'allèguent pas qu'il s'agirait d'arbres classés ou reconnus comme remarquables, qu'ils ne s'expriment pas au sujet des qualités particulières que présenteraient ces arbres alors que l'avis du département de la nature et des forêts est favorable conditionnel;

Considérant que l'essentiel du préjudice allégué ne trouve pas sa source dans l'exécution immédiate du permis d'urbanisme faisant l'objet de la présente demande de suspension et que, si risque de préjudice il devait y avoir, il n'est pas grave au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat 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 l'A.S.B.L. CLUB DES FAGNES est accueillie.

### **Article 2.**

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

### **Article 3.**

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,  
M<sup>me</sup> BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.