CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.363 du 28 septembre 2015

A.217.039 /XIII-7439

En cause : **DELFORGE** Dominique,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier MELCHIOR, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite, par télécopie, le 23 septembre 2015 par Dominique DELFORGE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 25 mars 2014 par le fonctionnaire délégué à la commune de Houyet pour l'aménagement d'une aire de jeux, d'un espace multisports et la construction d'une buvette avec vestiaire sur un bien situé à Hour, chemin du Crévias, cadastré section C, n° 617b et 620c;

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

Vu l'ordonnance du 24 septembre 2015, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 25 septembre 2015 à 14.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes G. MELCHIOR et G. RENARD, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 sont présentés comme suit par la partie requérante :

" 1. La partie requérante est propriétaire d'une habitation où elle [ ] réside ainsi que d'une prairie accueillant une écurie de trois chevaux sur un bien situé chemin du Crévias, n° 5 à 5563 Hour.

[...]

2. Son terrain jouxte un terrain communal laissé à l'abandon depuis une dizaine d'années.

A l'époque, ce terrain accueillait un terrain multisports en plein air, des jeux pour enfants et un préfabriqué de plus ou moins 80 m² servant de local de jeunes.

3. Le 19 décembre 2013, une demande de permis d'urbanisme est introduite par le collège communal de Houyet ayant pour objet l'aménagement d'une aire de jeux, d'un espace multisports ainsi que la construction d'une buvette avec vestiaire sur le site.

4. Dans le rapport urbanistique joint à la demande de permis, le projet [ ] est décrit comme suit :

> «Implantation d'une nouvelle buvette avec vestiaires en zone latérale du terrain et à l'opposé de l'accès principal afin de disposer d'une zone de parking plus importante située à l'emplacement du bâtiment existant (un préfabriqué en piteux état) qui est à démolir.
>
> Le nouveau bâtiment comprend une salle avec bar d'environ 80 mètres carrés avec de grandes baies donnant sur la terrasse, un espace cuisine avec réserve, des sanitaires hommes et dames dont un est accessible aux personnes à mobilité réduite, deux vestiaires avec douches et WC privatifs, ainsi qu'un local rangement accessible par l'extérieur afin d'y stocker filets, ballons,...
>
> Les parkings ainsi que la zone de circulation seront réalisés en dolomies tandis que la terrasse et la coursive autour du nouveau bâtiment seront exécutées en pavage béton afin de garantir une surface facile d'entretien.
>
> Les accès aux différentes zones de jeux seront également pavés pour permettre de circuler plus facilement avec des landaus ou poussettes. La proximité de la terrasse permettra aux mamans de s'y installer tout en gardant un oeil sur leurs enfants occupés à jouer dans les zones prévues à cet effet.

La zone de jeux des 1 à 6 ans se compose de 2 jeux à ressort, d'une toupie et un toboggan. Les adolescents disposent d'une zone de jeux distincte avec des jeux d'escalade et de balancelles ainsi qu'une toupie. Un coin rencontre se situe également dans la zone de circulation intermédiaire.

Une zone de jeux pétanque est également installée afin de permettre les rencontres entre jeunes et adultes. Les barbecues se situent à proximité de la terrasse pour participer aux soirées estivales entre amis.

La zone multisports est située à l'arrière du terrain (soit à l'endroit du terrain de mini-foot existant) afin de ne pas perturber la quiétude des petits et des personnes siégeant sur la terrasse.

Des bancs, des poubelles, des tables de pique-nique et de l'éclairage sont prévus dans les différentes zones afin de satisfaire l'ensemble des personnes fréquentant le site».

Concrètement, en lieu et place d'un préfabriqué à l'abandon et d'un «terrain de mini-foot», le projet prévoit l'aménagement :

- [d'une] buvette de 80 m² (voire de plus de 100 m² à la lecture des plans);
- [d'une] terrasse donnant sur la buvette par de grandes baies (de plus de 100 m²);
- [d'une] zone permettant la réalisation de barbecue;
- [d'un] parking pouvant accueillir (selon la notice d'évaluation des incidences) 14 voitures et 10 vélos;
- [d'une] zone de jeux pour enfants de 1 à 6 ans;
- [d'un] espace rencontre pour adolescent;
- [d'une] zone multisports;
- [d'un] terrain de pétanque;
- [des] tables de pique-nique et de l'éclairage aux différentes zones.

5. La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences.

6. Le bien concerné par la demande se situe en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Beauraing-Gedinne approuvé par l'arrêté royal du 29 janvier 1981.

7. Le 25 mars 2014, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité. Ce dernier est motivé comme suit :

   «Considérant que l'activité est existante et qu'elle est compatible avec le voisinage;

   Considérant que le projet est conforme au prescrit du plan de secteur;

   Considérant que des plans modifiés répondant aux remarques préalablement formulées avaient été introduite en date du 27/06/2011;

   Considérant que le terrain a accès à une voirie suffisamment équipée en eau et en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;

   Considérant que les matériaux utilisés sont de nature à intégrer le bâtiment dans l'ensemble bâti environnant : maçonnerie de terre cuite ton rouge-brun uni, menuiseries de ton blanc cassé crème et gris foncé, toiture en terre cuite de ton gris anthracite;

Considérant que, compte tenu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que le projet améliore la qualité du cadre de vie;

Considérant la bonne intégration des infrastructures dans le relief, limitant l'impact paysager;

Considérant que le projet rencontre des besoins sociaux de la collectivité tout en respectant le principe de gestion parcimonieuse du sol, conformément à l'article 1er du Code». Il s'agit de l'acte attaqué";

Considérant que la partie adverse conteste l'extrême urgence en ce que la requérante n'a pas fait preuve de diligence requise pour saisir le Conseil d'Etat; qu'elle relève que le permis date du 25 mars 2014 et qu'il ressort des documents de la commune de Houyet que le permis était affiché le 10 septembre 2015 et que les travaux ont commencé dès le 4 ou le 8 septembre 2015;

Considérant que le permis n'a pas été et ne devait pas être notifié à la requérante; que, eu égard au début des travaux et à l'ampleur des premiers travaux à propos desquels les parties divergent, il y a lieu de considérer que l'extrême urgence est justifiée, les travaux autorisés par le permis n'étant pas d'une importance telle qu'ils ne seraient pas terminés dans des temps réduits et la requérante ayant fait diligence; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la procédure du référé a pour but d'éviter que l'exécution de l'acte administratif attaqué ne produise des dommages d'une certaine ampleur qui seraient déjà réalisés au jour du prononcé d'un arrêt d'annulation; qu'en d'autres termes, elle a pour objectif de ne pas rendre inopérante une éventuelle annulation du fait qu'elle ne serait plus à même d'empêcher la survenance de ces dommages;

Considérant que la requérante fait valoir ce qui suit :

" 38. A l'origine, le site du Crévias se composait d'un «terrain de mini-foot», de quelques jeux pour enfants de 1 à 6 ans ainsi que d'une construction préfabriquée utilisée comme «local jeunesse» lequel permettait aux jeunes de jouer à des jeux de société ou de visionner des films par temps de pluie.

Depuis une dizaine d'années, cet endroit a été laissé à l'abandon.

39. Les installations autorisées par l'acte attaqué sont sans commune mesure par rapport à ce qui existait à l'époque. En effet, l'aire de loisir autorisée comprend :

- une buvette de plus ou moins 100 m²;
- une terrasse accessible depuis la buvette de plus ou moins 100 m²;
- une zone permettant la réalisation de barbecue;
- un parking pouvant accueillir (selon la notice d'évaluation des incidences) 14 voitures et 10 vélos;

- une zone de jeux pour enfants de 1 à 6 ans;
- un espace rencontre pour adolescent;
- une zone multisports;
- des tables de pique-nique et de l'éclairage aux différentes zones.

Ces installations sont bien évidemment de nature à affecter la tranquillité de la partie requérante, laquelle est voisine immédiate du projet.

[...]

En effet, tant l'habitation de la requérante que son écurie se situe[nt] à proximité immédiate du projet.

Au vu des infrastructures projetées, la partie requérante est susceptible de subir une atteinte grave à son cadre de vie (cris, musique, discussions tard le soir, voitures entrant et sortant du site, claquements de porte, brouhaha à l'occasion d'organisation sportive, etc...).

La présence d'une buvette et d'une consommation d'alcool sur le site n'est pas de nature à apaiser les craintes de la requérante.

En outre, le projet prévoit un parking pouvant accueillir quatorze véhicules. A défaut de connaître la capacité d'accueil du site et les activités qui vont y être exercées, il n'est pas possible de savoir si ce dernier sera d'une capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des visiteurs du site.

Un problème de charroi est également à craindre vu l'étroitesse du chemin donnant accès au site.

Enfin, il convient de souligner qu'aucun renseignement n'est donné quant à la manière avec laquelle les eaux usées seront traitées.

En effet, la notice est contradictoire à ce sujet et les plans joints à l'acte attaqué sont imprécis.

Ainsi, il est impossible de savoir si les eaux usées seront déversées dans les égouts. En outre, à supposer que tel soit le cas, il n'est pas possible de connaître la manière avec laquelle le site y sera raccordé.

40. Eu égard à l'importance du projet, la requérante peut légitiment craindre que ce dernier engendre un impact grave sur son cadre de vie et ce d'autant plus que les nuisances sur l'environnement n'ont pas été sérieusement étudiées par la partie adverse.

41. Remarquons également que la partie adverse ne précise pas la manière avec laquelle le site sera exploité. Ainsi, on ne connaît pas :

    - la capacité d'accueil du site;
    - les heures d'ouverture du site;
    - l'existence ou non d'une surveillance;
    - la fermeture du site en dehors des heures d'ouverture;
    - ...

    A défaut d'avoir ces renseignements, l'ensemble des craintes ressenties par la requérante sont entièrement justifiées.

42. Enfin, il convient d'avoir à l'esprit que depuis environ un an, la salle des fêtes d'Hour, (la salle Saint-Martin) doit faire l'objet de profondes rénovations.

Cette salle n'étant plus accessible, le comité des fêtes du village, l'association «HOUR ANIMATIONS» a commencé à utiliser le site du Crévias comme lieu de fête.

Ainsi, à partir de juillet 2014, le site a commencé à accueillir la kermesse du village. Cette fête qui accueille plus de 400 personnes est notamment marquée par la tenue de soirées dansantes faisant l'objet d'une publicité régionale (pièce n° 4).

En raison de l'absence de salle de fête sur le territoire de Hour et vu l'ampleur du projet autorisé, la requérante craint que la buvette devienne le lieu de fête habituel du village.

Ce risque est bien entendu de nature à aggraver les nuisances que le projet est de nature à avoir sur le cadre de vie de la requérante.

L'utilisation permanente du site pour l'organisation de fête serait une atteinte grave à la tranquillité que la requérante est en droit d'avoir.

Il ressort donc de ce qui précède que le projet litigieux est de nature à causer un préjudice grave à la requérante";

Considérant que le terrain sur lequel s'implanteront les installations autorisées est, actuellement, constitué d'une grande aire recouverte de tarmac et d'un local qui peut servir de buvette; que le projet attaqué tend à restructurer l'ensemble comme l'expose la requérante;

Considérant que les préjudices que la requérante avance à l'appui de sa demande de référé tiennent, pour l'essentiel, aux activités qui seront déployées dans les lieux nouvellement aménagés;

Considérant que ces activités sont compatibles avec le voisinage au sens de l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Considérant que la buvette autorisée consiste, certes, en un bâtiment plus ample que l'ancienne buvette mais que l'espace "buvette" n'y occupe que la moitié, soit une superficie semblable à celle de l'ancienne buvette, l'autre moitié étant pourvue de sanitaires (WC, douches, vestiaire); qu'au surplus, la nouvelle buvette est quelque peu plus éloignée de la maison de la requérante que ne l'était l'ancienne;

Considérant que le parking est destiné à accueillir 14 voitures et 10 vélos; qu'il se situe à l'emplacement de l'ancienne buvette et est séparé de la maison de la requérante par une haie et une servitude de passage se trouvant sur le terrain communal, et une haie sur la propriété de la requérante; que la distance entre le parking et la limite de propriété est de 7 mètres;

Considérant qu'actuellement, sur le terrain en cause, sont organisées des fêtes dont la requérante se plaint; que l'aménagement de cet espace rend peu probable l'organisation de semblables fêtes en raison de la nouvelle répartition des activités et des installations qu'elles impliquent;

Considérant que le projet en cause tend à ordonner l'espace existant;

Considérant que s'il apparaît regrettable que l'autorité n'ait pas précisé les conditions d'utilisation des espaces à créer et que, si incontestablement des inconvénients existeront pour la requérante, du moins à certains moments et par beau temps, ces inconvénients existent déjà de sorte que le lien de causalité entre le permis d'urbanisme attaqué et les inconvénients allégués ou l'aggravation des inconvénients actuels n'est pas établi;

Considérant dès lors que l'urgence, c'est-à-dire l'existence d'inconvénients d'une certaine importance résultant de l'exécution du permis attaqué, n'est pas établie;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 2, 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 1er.

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

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

<u>Article 3</u>.

Les dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre des référés, le vingt-huit septembre deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. M. HANOTIAU.