

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.609 du 15 octobre 2020

A. 229.827/XIII-8852

En cause :

STEREF Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas Dubois, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{es} Etienne Orban de Xivry, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en- Famenne,

Partie intervenante :

l'association sans but lucratif
ST. JOHN'S INTERNATIONAL SCHOOL,
ayant élu domicile chez
M^e Isabelle Cooreman, avocat,
avenue Charles Quint 586 bte 9
1082 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 décembre 2019, Michel Steref demande, d'une part, la suspension de l'exécution de l'arrêté du 15 octobre 2019 par lequel le ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions délivre à l'association sans but lucratif (ASBL) St-John's International School un permis d'urbanisme tendant à « transformer un terrain existant en terrain synthétique multisports » sur un bien situé drève Richelle 138 à Waterloo et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 22 janvier 2020, l'ASBL St-John's International School demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 10 septembre 2020, les parties ont été convoquées à l'audience du 8 octobre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Romain De Nys, *loco* M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Michaël Eeckhout, *loco* M^e Isabelle Cooreman, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. L'ASBL St. John's International School, dont le siège social est établi drève Richelle n° 146 à Waterloo, a acquis en 2010 la propriété d'une maison d'habitation, avec jardin à l'arrière, située au numéro 138 de la drève Richelle. Cette habitation était destinée à héberger son concierge. Le bien est cadastré 3^{ème} division, section M, n° 414A.

Cet immeuble se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Elle se trouve également à proximité d'une canalisation de l'OTAN.

Il est contigu à celui qui est situé au numéro 136 de la drève Richelle et qui appartient au requérant. Cette maison, dotée également d'un jardin à l'arrière, est donnée en location à la mère du requérant.

2. Le 2 mai 2017, l'ASBL St. John's International School introduit auprès du fonctionnaire délégué une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet « la transformation d'un terrain naturel existant de jeu et football en un terrain multisports synthétique destiné à la même utilisation ». La lettre de transmis du 2 mai 2017 parle de « plaine de jeux actuelle ». Le projet occupe la quasi-totalité du jardin situé à l'arrière de la maison d'habitation située drève Richelle, n° 138.

Il ressort des documents joints à la demande de permis que cette école est propriétaire de plusieurs terrains et bâtiments situés à proximité immédiate du projet. D'après le reportage photographique déposé par la demanderesse de permis, le terrain visé par le projet litigieux, qui est en fait le jardin de la maison du concierge de l'école, est une surface herbeuse sur laquelle étaient installés plusieurs accessoires de jeux, dont deux goals de football. L'affectation antérieure de ce jardin est toutefois contestée entre les parties, étant entendu que les travaux sont déjà réalisés. Plus précisément, il convient de distinguer le jardin attenant à la maison située au numéro 138 de la drève Richelle, d'une part, et le terrain situé à l'arrière de ce jardin, d'autre part.

3. Le 27 juillet 2017, le fonctionnaire délégué délivre à la demanderesse un permis d'urbanisme l'autorisant à « transformer un terrain existant en terrain synthétique multisports ».

4. Par une requête introduite le 3 octobre 2017, le requérant demande au Conseil d'État de prononcer, d'une part, l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 juillet 2017 et, d'autre part, la suspension de son exécution (affaire A. 223.452/XIII-8141).

5. Le 21 novembre 2017, l'auditeur alors en charge de l'instruction du recours dépose un rapport concluant à l'annulation du permis d'urbanisme du 27 juillet 2017 sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure. Il conclut au bien-fondé du moyen dénonçant l'absence d'examen de la compatibilité de l'activité avec le voisinage et de celui qui critique le caractère incomplet de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

6. Le 24 janvier 2018, le fonctionnaire délégué décide, sur le vu du rapport de l'auditeur, de retirer le permis d'urbanisme du 27 juillet 2017.

7. L'arrêt n° 241.115 du 26 mars 2018 juge en conséquence qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours qui a perdu son objet en cours d'instance.

8. Le 11 septembre 2018, la locataire de la maison située drève Richelle, n° 138, cite l'ASBL St. John's International School à comparaître devant le tribunal de première instance du Brabant wallon en vue d'interdire à celle-ci d'utiliser le terrain multisports.

9. Le 22 octobre 2018, l'ASBL St John's International School introduit une demande de permis de régularisation dont l'objet est décrit comme suit :

« Travaux déjà effectués en exécution du permis délivré par le fonctionnaire délégué en date du 27 juillet 2017, autorisant "la transformation d'un terrain existant en terrain synthétique multisports" : Transformation d'un terrain naturel existant de jeux et football en un terrain multisports synthétique destiné à la même utilisation (16 x 28 m) 448 m² et zone de jeux de 120 m². Le terrain multisports est situé derrière la maison 138 Drève Richelle, appartenant à l'école ».

Le dossier de demande du permis d'urbanisme contient le formulaire de demande de permis, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, un certain nombre d'annexes et de photographies « de l'état actuel » mais il ne comprend pas, sur le vu du dossier administratif communiqué au Conseil d'État, de plan de situation ni de plan d'occupation du sol, si ce n'est un schéma des installations scolaires.

10. Le 12 novembre 2018, le fonctionnaire délégué écrit à la demanderesse que le dossier de demande est incomplet :

- « - Notice d'évaluation à compléter.
- Point 9) du cadre 5 : il y a lieu d'apporter les arguments aboutissant à la conclusion que le projet ne créera pas un effet de rupture dans le paysage bâti et non bâti.
- Point 5) du cadre 5 : les horaires plus détaillés des cours et activités extrascolaires.
- Les mesures palliatives éventuelles afin de diminuer l'impact du projet (visuel et sonore) ne sont pas décrites.
- Il est fait mention qu'une plaine de jeux existait déjà à l'endroit concerné, or le voisin le conteste; il y a lieu d'apporter les preuves de l'existence réelle de la plaine de jeux et de sa date de mise en fonction ».

11. Par un jugement du 8 janvier 2019, le tribunal de première instance du Brabant wallon juge avant dire droit que la demande de cessation de toute activité sur le terrain multisports synthétique est recevable et fondée, et ce, pour la durée de la procédure ou, si cet événement survenait antérieurement, jusqu'à la délivrance d'un nouveau permis d'urbanisme et la mise en conformité éventuellement requise

des installations avec ce nouveau permis, sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour.

12. La demanderesse de permis transmet le 25 janvier 2019 les pièces manquantes réclamées par le fonctionnaire délégué ou, du moins, une partie d'entre elles.

13. Le 14 février 2019, le fonctionnaire délégué délivre l'accusé de réception d'un dossier complet.

14. Le 26 février 2019, il demande à la commune de Waterloo de soumettre la demande de permis à une annonce de projet en application de l'article D.VIII.13 du Code du développement territorial (CoDT).

Dans leur réclamation du 20 mars 2019, le requérant et l'occupante des lieux font part de leur opposition motivée au projet de régularisation.

15. Le 25 mars 2019, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable à la demande.

16. En sa séance du 2 avril 2019, le collège communal de Waterloo émet un avis motivé défavorable.

17. Le 11 avril 2019, la direction des routes du Brabant wallon émet un avis favorable.

18. Le 18 juin 2019, le fonctionnaire délégué refuse de faire droit à la demande de permis.

19. Le 11 juillet 2019, la demanderesse de permis introduit contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

20. Le 12 août 2019, l'administration envoie sa première analyse du dossier et l'audition devant la commission d'avis sur les recours a lieu le 20 août 2019.

21. En sa séance du 20 août 2019, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

22. Le 12 septembre 2019, la commune de Waterloo transmet des pièces complémentaires demandées par la présidente et des membres de la commission d'avis sur les recours lors de l'audition du 20 août 2019; il s'agit de photographies prises depuis la propriété du voisin de droite.

23. Le 15 octobre 2019, le ministre ayant l'Aménagement du territoire parmi ses attributions octroie à l'ASBL St. John's International School le permis d'urbanisme autorisant celle-ci à transformer le terrain existant en terrain synthétique moyennant la mise en place d'une palissade anti-bruit respectant l'article R.IV.1. du CoDT « et sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers ». Il s'agit de l'acte attaqué, dont les motifs sont les suivants :

« Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué de la Direction du Brabant wallon de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie en date du 14 février 2019;

Considérant qu'en date du 18 juin 2019, le Fonctionnaire délégué du Brabant wallon a refusé le permis objet de la demande;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 11 juillet 2019 et réceptionné au sein du SPW Territoire, Logement, Patrimoine et Energie le 12 juillet 2019; que, conformément à l'article D.IV.63, § 1^{er} du Code précité, le recours est recevable;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par AR du 1^{er} décembre 1981;

Considérant que la demande se situe à proximité d'une canalisation OTAN;

Considérant qu'en ce qui concerne la Banque de Données de l'État du Sol (BDES), aucune donnée n'existe pour la parcelle concernée;

Considérant que la demande entre dans le champ d'application de l'article D.IV.22, 7° du Code du fait qu'elle concerne des actes et travaux relatifs aux constructions ou équipements destinés aux activités à finalité d'intérêt général (établissement scolaire);

Considérant que dans le cadre de la procédure en première instance, l'avis de la CCATM est favorable en date du 25 mars 2019;

Considérant que l'avis du Collège communal de Waterloo, sollicité en date du 14 février 2019 et transmis en date du 10 avril 2019, est défavorable;

Considérant que l'avis du Service Public de Wallonie- MI- Direction des Routes, sollicité en date du 14 février 2019 et transmis en date du 11 avril 2019, est favorable;

Considérant que le Fonctionnaire délégué du Brabant wallon a refusé la demande en date du 18 juin 2019 estimant que :

“ un permis d'urbanisme ayant pour objet 'la transformation d'un terrain existant en terrain synthétique multisports' a été octroyé le 27/07/2017 sous la référence F0610/25110/UCP3/2017/19/EF/sw - 466705;

Considérant qu'un recours en suspension et en annulation a été introduit auprès du Conseil d'État par Mr Michel STEREF, voisin direct du bien concerné, à l'encontre de ce permis;

Considérant que sur base du rapport de l'auditorat du 21/11/2017 référencé A. 223.452/XIII-8141, le permis d'urbanisme a été retiré le 24/01/2018;

Considérant que le retrait était notamment motivé par les lacunes relevées dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et les documents introduits par le demandeur qui n'ont pas permis à l'autorité d'apprécier sous tous ses aspects la compatibilité du projet avec la destination de la zone d'habitat;

Considérant que dans la même décision de retrait, le demandeur a été invité à introduire une nouvelle demande plus complète en ce qui concerne l'évaluation des nuisances paysagères et sonores générées par l'implantation du projet en intérieur d'îlot et par les activités qu'il est destiné à accueillir;

Considérant que lors du dépôt de la présente demande, le dossier a été déclaré incomplet le 12/11/2018; Que cette incomplétude était notamment motivée par la nécessité d'apporter les preuves de l'existence réelle de la plaine de jeux et de la date de la mise en fonction, les horaires détaillés des cours et des activités extrascolaires ainsi que les mesures palliatives éventuelles afin de diminuer l'impact du projet (nuisances visuelles et sonores);

Considérant que la notice d'évaluation a été complétée en ce sens mais sans apporter de preuve au dossier sur l'existence réelle de la plaine de jeux depuis 27 ans;

Considérant que le réclamant conteste de l'existence de la plaine de jeux; Qu'il affirme que la parcelle de terrain concernée située à l'arrière de la maison du concierge est un jardin non aménagé;

Considérant qu'un reportage photographique joint à la réclamation en témoigne;

Considérant que la ligne du temps sur WALONMAP confirme effectivement que la parcelle n'avait d'autre occupation jusqu'en 2017 que celui de jardin de la maison du concierge;

Considérant également toujours des incertitudes sur les périodes d'utilisation du terrain multisports;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la compatibilité du projet avec le voisinage au vu de son implantation en zone de cours et jardin;

Considérant que la zone de cour et jardin est un espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation; Que le riverain directement concerné doit pouvoir continuer à en jouir en toute tranquillité;

Considérant que tel n'est manifestement plus le cas;

Considérant que la mesure palliative proposée à savoir la plantation d'une haie le long du terrain n'est pas suffisante pour préserver la zone de cour et jardin de toutes nuisances sonores et visuelles;

Considérant que la justification de la demanderesse sur les nuisances sonores ne peut être retenue; Que ce n'est pas parce que le voisin direct subirait déjà des nuisances sonores dues à l'autoroute, que d'autres nuisances sonores peuvent lui être additionnées sans état d'âme;

Considérant que le projet n'est pas compatible avec un voisinage résidentiel;

Qu'il serait plus opportun de concentrer l'ensemble des infrastructures sportives et récréatives au sein du vaste site scolaire là où elles ne pourront porter préjudice à la fonction résidentielle préexistante;

Vu l'avis défavorable du collège communal en séance du 2 avril 2019 et la pertinence de son argumentation";

Considérant que dans son recours, la demanderesse et requérante, invoque via son conseil, Maître COOREMAN du cabinet d'avocat srl Racine ayant établi ses bureaux à l'avenue Charles Quint, n° 586/9 à 1082 Bruxelles, les arguments suivants :

- L'aire de jeu sur le terrain situé à l'arrière de l'ancien jardin de la conciergerie et la présence de goals sur le terrain litigieux étaient préexistantes à la demande;

- La fréquence de la nuisance sonore est limitée :
 - * en général : pendant les 2 récréations, soit 25 + 40 minutes pendant 170 jours scolaires (ou 85 jours scolaires en été et au printemps);
 - * exceptionnellement : pendant les cours et activités extrascolaires et extrascolaires;
- Des mesures moins radicales qu'un refus de permis peuvent être mises en œuvre, à savoir : une concertation ou action policière *ad hoc*, le placement d'une clôture ou palissade anti-bruit;
- La haie implantée atteindra rapidement une hauteur suffisante afin de masquer les poteaux et filets du terrain multisports;

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code;

Considérant que les parties et la Commission d'Avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 20 août 2019;

Considérant que la Commission d'Avis sur les Recours a transmis, en date du 26 août 2019, un avis favorable;

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

Considérant que l'autorité qui a apprécié, à ce stade de l'examen du dossier, la recevabilité et la complétude du dossier 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.65 § 1^{er} du livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant que l'autorité a conclu provisoirement qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement, car le projet, au vu des travaux requis (les travaux ont déjà été réalisés/ la demande concerne une régularisation), de sa finalité, de sa situation (en zone urbanisée), de la nature et de l'ampleur des nuisances susceptibles d'être générées (limitées à l'occupation des lieux par les élèves d'une école), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que la demande porte concrètement sur la régularisation de la construction d'un terrain synthétique multisports et l'aménagement d'une aire de jeux; que ces infrastructures s'implantent au sein d'un site à vocation scolaire sur une surface d'environ 4 hectares;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que fixée par l'article D.II.24 du Code, s'agissant d'aménagements de services publics et communautaires ne mettant pas en péril la destination principale de la zone et compatibles avec le voisinage;

Considérant que l'avis favorable de la Commission d'Avis sur les Recours est motivé par ce qui suit (voir annexe 1) :

- “ Le conseil de la demanderesse a indiqué qu'une aire de jeu (balançoire et plateforme ronde) est existante depuis 2012 à l'arrière de l'ancien jardin de la conciergerie et que des goals de football sur le terrain dont objet sont préexistants au dépôt de la demande. Il a ajouté que l'utilisation du terrain multisports sera limitée, à savoir :
- de manière générale pendant les deux récréations (soit 25 + 40 minutes) pendant 170 jours scolaires;
 - de manière exceptionnelle pendant les cours et activités extrascolaires et extrascolaires.

Quant aux nuisances sonores, le conseil de la demanderesse a estimé que des mesures moins radicales qu'un refus de permis d'urbanisme peuvent être envisagées et mise(s) en œuvre. Qu'à ce propos, le placement d'une palissade anti-bruit peut être imposé à la demanderesse. Il a aussi rappelé que la jurisprudence estime qu'en termes de nuisance sonores, les cris d'enfants sont considérés comme une charge normale.

Quant aux nuisances visuelles, le conseil de la demanderesse a considéré que la haie de lauriers cerises plantée atteindra rapidement une hauteur suffisante afin de masquer les poteaux et filets du terrain multisports,

La représentante du Collège communal a expliqué qu'un permis d'urbanisme portant sur le même objet a été octroyé à la demanderesse par le Fonctionnaire délégué en juillet 2017. Suite à l'introduction d'un recours de tiers auprès du Conseil d'État, le Fonctionnaire délégué a retiré ledit permis sur la base du rapport de l'auditorat constatant des lacunes dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui n'ont pas permis à l'autorité d'apprécier sous tous ses aspects la compatibilité du projet avec la destination de la zone d'habitat. La demanderesse a donc été invitée à introduire une nouvelle demande plus complète en ce qui concerne l'évaluation des nuisances paysagères et sonores générées par l'implantation du projet en intérieur d'îlot et par les activités qu'il est destiné à accueillir. La notice d'évaluation de la présente demande a donc été complétée en ce sens mais sans apporter de preuve au dossier de la préexistence réelle de la plaine de jeux. Suite au dépôt d'une réclamation, le Collège communal de Waterloo a constaté que l'infrastructure réalisée était plus importante que la plaine de jeux et qu'elle était implantée à hauteur de la terrasse et des pièces de vie de l'habitation du réclamant. Il a donc considéré que le projet n'était pas compatible avec le voisinage résidentiel.

La représentante du Collège communal a ajouté que l'école a ouvert un internat depuis une année et que, de ce fait, le Collège a estimé que l'utilisation occasionnelle du terrain multisports défendue par la demanderesse serait difficilement respectée.

La Commission constate que l'objet de la demande relève d'un conflit de voisinage plutôt que d'une problématique d'urbanisme et d'architecture.

La Commission estime que les aménagements proposés peuvent être considérés d'utilité publique.

La Commission constate que les plans joints au dossier sont indigents mais considère que le reportage photographique versé au dossier est suffisamment complet et clair pour lui permettre d'appréhender tous les aspects de la demande.

En termes de nuisances sonores, au regard de la proximité de l'autoroute laquelle génère des incidences acoustiques importantes, la Commission estime que le projet engendrera des incidences acceptables pour le voisinage immédiat au regard de sa localisation aux abords d'un établissement scolaire en milieu urbain.

En termes de nuisances visuelles, la Commission se rallie à la position du conseil de la demanderesse et estime que la haie plantée atteindra rapidement une hauteur suffisante afin de masquer complètement les poteaux et filets du terrain multisports. En l'état actuel, le reportage photographique démontre que les installations sollicitées génèrent une incidence visuelle acceptable, eu égard à la localisation du projet au sein d'un établissement scolaire en milieu urbain et à sa localisation en zone de jardin, là où il est fréquent de rencontrer de(s) modules de jeux privés (modules de jeux en bois ou gonflables, trampolines, piscines autoportantes, ...).

Considérant que cette motivation est pertinente et justifiée;

Considérant en effet que la demande, au vu de son objet, de sa situation au plan de secteur et dans le cadre existant, s'intègre dans le cadre bâti environnant;

Considérant que comme l'indique la demanderesse dans son dossier, les nuisances visuelles (poteaux et infrastructure du terrain multisports) seront atténuées de par l'implantation de la haie de lauriers cerises;

Considérant que même si les cris d'enfants en pareille situation peuvent être considérés comme une "charge normale" selon le Conseil d'État, l'imposition de la mise en œuvre d'une palissade antibruit à charge de la demanderesse est opportune en l'espèce afin de réduire les nuisances sonores pour le voisinage et apaiser, si possible, le conflit de voisinage existant entre le réclamant et la demanderesse, lequel relève effectivement davantage d'un conflit civil que d'une problématique liée à la réglementation relative à l'aménagement du territoire et l'urbanisme;

Pour les motifs précités,

DÉCIDE :

Article 1^{er}: Le recours introduit par l'ASBL St. John's International School, représentée par Mr Maurice Menache, est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par l'ASBL St. John's International, bénéficiaire de l'acte attaqué, School, représentée par Monsieur Maurice Menache, Drève Richelle, n° 146 à 1410 Waterloo relatif à un bien sis drève Richelle, n° 138 à 1410 Waterloo et cadastré Waterloo, 3^{ème} division, section n° 414A, et ayant pour objet la transformation d'un terrain existant en terrain synthétique est octroyé moyennant la mise en œuvre d'une palissade anti-bruit respectant l'article R.IV.1 du CoDT et sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers ».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par l'ASBL St. John's International School, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Débats succincts

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que les moyens sont partiellement fondés.

VI. Recevabilité

VI.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante conteste l'intérêt à agir du requérant.

Quant aux nuisances sonores dont il se plaint, elle soutient que celles-ci ne sont pas causées par les infrastructures de sport autorisées par le permis, mais par les cris d'enfants, lesquels pourront toujours jouer sur ce terrain avec ou sans

infrastructures de sport. Elle ajoute que les nuisances sonores constituent une charge normale et qu'il n'y a donc pas de préjudice suffisamment grave.

Quant aux nuisances visuelles, elle estime qu'elles seront atténuées par la haie qui atteindra rapidement une hauteur suffisante.

VI.2. Examen

Le permis d'urbanisme attaqué autorise la régularisation de l'installation d'un terrain synthétique multisports de 448 m² situé derrière la maison sise drève Richelle, n° 138.

Le propriétaire de la maison voisine, dont le jardin arrière est contigu au terrain de sports, justifie en cette seule qualité de l'intérêt légalement requis pour poursuivre l'annulation de ce permis d'urbanisme. Par ailleurs, il peut être difficilement contesté que cette installation puisse être à l'origine de certains inconvénients pour le voisin immédiat.

Pour le surplus, les arguments de la partie intervenante relatifs aux nuisances engendrées par le terrain de sports procèdent d'une confusion entre l'intérêt requis pour agir en annulation, l'urgence en référé et l'ancienne condition relative au risque de préjudice grave difficilement réparable.

L'exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.II.24 du CoDT et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de droit et de fait, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, la partie requérante reproche à l'acte attaqué d'avoir régularisé le terrain de sports et donc autorisé la transformation d'un jardin en terrain multisports à revêtement synthétique en zone d'habitat alors que cette transformation n'est pas compatible avec le voisinage.

Elle adresse les cinq critiques suivantes à la motivation de l'arrêté attaqué.

Premièrement, son auteur n'exposerait pas les motifs pour lesquels il adopte l'avis de la commission d'avis sur les recours sur la question des nuisances sonores et pourquoi il s'écarte de la motivation de la décision du fonctionnaire délégué.

Deuxièmement, l'argument tiré des bruits de l'autoroute, écarté par le fonctionnaire délégué, ne rencontre pas, selon elle, l'obligation de motivation visée à l'article D.II.24 du CoDT quant à la compatibilité de l'activité autorisée avec le voisinage.

Troisièmement, elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué omet de faire référence à la zone de cours et jardins alors que le fonctionnaire délégué, dans son refus, examinait précisément la compatibilité du projet avec l'atteinte portée à cette zone.

Quatrièmement, elle estime que le débat relatif à la compatibilité d'un projet avec le voisinage ne peut pas être assimilé à « un conflit de voisinage » et elle précise à cet égard qu'il n'y a jamais eu un quelconque conflit de voisinage avant la construction du terrain de sports.

Cinquièmement, elle fait valoir qu'il s'agit en l'espèce d'une fréquentation d'un terrain multisports par les enfants d'une école et non de modules de jeux privés fréquents en zone de jardins. Or c'est l'utilisation de ces appareillages et leur existence qui doit faire l'objet de l'examen de leur compatibilité avec le voisinage.

Dans une seconde branche, elle fait grief à l'arrêté attaqué, se fondant sur les informations de la demanderesse en intervention, d'avoir considéré qu'un terrain de sports était préexistant à l'installation du terrain multisports, alors que ce motif est entaché d'une erreur de fait puisque l'endroit où se situe actuellement le terrain multisports régularisé par l'acte attaqué n'a jamais été un terrain de sports ou une aire de récréation pour l'ASBL St. John's International School mais a toujours constitué le jardin d'agrément de la maison que celle-ci a achetée en 2010 pour y héberger le concierge de l'association.

Elle reproche ensuite à la motivation de l'arrêté attaqué de ne pas exposer les raisons pour lesquelles son auteur s'écarte des considérations du fonctionnaire délégué qui, après examen d'un reportage photographique et du site

WalOnMap, avait estimé que celui-ci était bien un jardin d'agrément et non un terrain de sports ou une aire récréative pour les enfants de l'école. Elle met en doute la force probante des photographies des goals de football et produit des attestations de témoins à l'appui de ses affirmations.

Elle soutient enfin que l'arrêté attaqué est erroné en partant de l'hypothèse qu'il s'agit simplement de transformer un terrain de sports existant en un autre terrain de sports, comme si le terrain se situant à l'arrière de l'habitation du numéro 138 n'était finalement pas une zone de cours et jardins mais d'ores et déjà un terrain de sports.

B. La partie adverse

La partie adverse répond à la première branche, d'une part, que lorsqu'elle fait siens les motifs de l'avis de la commission d'avis sur les recours, l'autorité ne doit pas en outre expliquer pourquoi elle se rallie aux motifs de cet avis et, d'autre part, qu'il n'appartient pas au Gouvernement wallon saisi d'un recours administratif, qui est un recours en réformation, d'exposer les raisons pour lesquelles il ne suit pas la position de son fonctionnaire délégué ou plus généralement, la position de l'autorité de première instance.

Elle soutient que la commission d'avis sur les recours examine tant la problématique des nuisances visuelles que la problématique des nuisances sonores. Elle précise que l'autorité ne s'est pas limitée à s'appuyer sur l'avis de la commission d'avis sur les recours à ce sujet puisqu'elle a été au-delà et a imposé la mise en œuvre d'une palissade anti-bruit.

Elle affirme qu'il est inexact de soutenir qu'elle ne fait pas référence à la zone de cours et jardins puisque, en s'appropriant les motifs de l'avis de la commission d'avis sur les recours, elle a bien localisé le projet « au sein d'un établissement scolaire en milieu urbain et à sa localisation en zone de jardins, là où il est fréquent de rencontrer des modules de jeux privatifs ».

Elle objecte à la seconde branche du moyen qu'il n'y pas d'erreur de fait et elle s'interroge sur l'intérêt au moyen dès lors que l'autorité devait se prononcer sur la régularisation de la construction d'un terrain synthétique multisports et l'aménagement d'une aire de jeux et non pas sur la reconstruction et le réaménagement d'équipements de ce genre. Elle ajoute qu'en tout état de cause, l'autorité a apprécié les nuisances visuelles et les nuisances sonores de la construction et de l'utilisation du terrain synthétique multisports et de l'aménagement de l'aire de jeux en soi.

C. La partie intervenante

S'agissant de la première branche, elle soutient que la référence à la proximité de l'autoroute est pertinente dès lors que l'autoroute est une activité existante qui comporte une incidence acoustique importante par rapport à laquelle les activités sur le terrain de sports litigieux n'aggraverait pas la situation du requérant, compte tenu en outre de la nuisance sonore existante qui émane des infrastructures scolaires préexistantes.

Elle considère que l'atteinte à la zone de cours et jardins prétendument non examinée a été évaluée dans la motivation de l'acte attaqué, que le caractère excessif des nuisances sonores n'est pas démontré et que le droit à la quiétude dans cette zone de cours et jardins n'est pas absolu.

Elle estime que c'est à tort que le requérant estime que la référence à un conflit de voisinage ne serait pas justifiée. Elle allègue que l'autorité a tout de même examiné la compatibilité du projet avec le voisinage.

S'agissant de la seconde branche, elle soutient que l'acte attaqué ne se fonde pas sur la préexistence des goals de football sur le terrain, le passage de la motivation à ce sujet étant le compte-rendu de l'audience de la commission d'avis sur les recours.

Elle fait observer à titre surabondant que, en ce qui concerne le jardin de la conciergerie, les photographies prises le 20 avril 2017 *in tempore non suspecto* démontrent la présence de goals de football.

Elle soutient enfin que les nuisances visuelles éventuelles seront cachées par une haie qui atteindra rapidement une hauteur suffisante et que les nuisances sonores ne sont pas causées par les modules de jeu ou de sport mais seulement par l'utilisation de ce terrain qui peut avoir lieu avec ou sans ces modules.

VII.2. Examen

A. Sur la première branche

1. Le terrain multisports qui est régularisé par le permis d'urbanisme attaqué se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

L'article D.II.24 du CoDT, relatif à la zone d'habitat, dispose comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs 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 ».

Le permis d'urbanisme attaqué autorise la régularisation d'un terrain de sports synthétique à destination des élèves d'une école. Il ne s'agit pas d'une affectation résidentielle; l'acte attaqué considère qu'il s'agit d'aménagements de services publics et communautaires ne mettant pas en péril la destination principale de la zone et compatibles avec le voisinage.

Il ressort des termes de l'article D.II.24 du CoDT que des constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires peuvent être autorisées en zone d'habitat, laquelle est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La première de ces conditions procède à la fois de l'affirmation *in abstracto* de la mixité de la zone et du caractère prépondérant de la fonction résidentielle, étant entendu que le projet ne peut pas empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation. La seconde condition impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

Cet examen doit en l'espèce tenir compte du fait que le terrain multisports prend place immédiatement à l'arrière de l'immeuble situé au numéro 138 de l'avenue Richelle, en lieu et place de ce qui était originellement le jardin de cette maison d'habitation, quelles que soient les affectations qui ont pu être données par la suite à ce terrain et qui font l'objet de controverses entre les parties. On se trouve donc en zone de cours et jardins au sens de l'article R.IV.1.1 du CoDT, soit un espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation situé soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté de celle-ci. En prévoyant un terrain de sports qui n'est plus lié à une habitation mais à une école et qui n'est plus végétalisé, le projet porte

atteinte à, voire supprime, la zone de cours et jardins, sur presque toute sa surface à cet endroit.

2. La motivation en la forme qui est attendue d'un permis d'urbanisme doit avoir égard aux réclamations déposées lors de l'enquête publique ou l'annonce de projet, aux avis recueillis en cours d'instance et à la décision de première instance dans la mesure suivante.

Tout d'abord, le recours au Gouvernement wallon est un recours en réformation. L'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'elle réforme. Elle doit néanmoins motiver sa décision de manière à permettre de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme demandé.

Ensuite, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique ou de l'annonce de projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Enfin, pour être adéquate, la motivation en la forme du permis d'urbanisme attaqué doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande. Cependant, l'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs et arguments développés, tant dans le recours que dans les avis émis, pourvu que la motivation de la décision permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas la même appréciation quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

3. En l'espèce, la compatibilité de l'installation sportive avec le voisinage avait été mise en doute par le requérant dans sa réclamation motivée, par le collège communal dans son avis défavorable du 2 avril 2019 et par le fonctionnaire délégué dans sa décision de refus.

4. Se ralliant à l'appréciation de la commission d'avis sur les recours dont elle fait siens les motifs, en plus de motifs propres, la décision attaquée considère, quant à elle, que les aménagements de services publics et communautaires en cause sont compatibles avec le voisinage pour les quatre motifs suivants.

Premièrement, l'objet de la demande relève d'un conflit de voisinage plutôt que d'une problématique urbanistique ou architecturale. Deuxièmement, les aménagements proposés peuvent être considérés d'utilité publique. Troisièmement, le projet engendrera des nuisances sonores acceptables pour le voisinage au regard de la proximité de l'autoroute et de sa localisation aux abords d'un établissement scolaire en milieu urbain. Quatrièmement, la haie plantée masquera complètement les poteaux et filets du terrain multisports et les installations génèrent une incidence visuelle acceptable eu égard à la localisation du projet au sein d'un établissement scolaire en milieu urbain et en zone de jardin, là où il est fréquent de rencontrer des modules de jeux privés.

5. Le premier motif revêt apparemment une certaine importance dans le choix de la décision puisqu'il figure à la fois dans l'avis de la commission d'avis sur les recours et dans la motivation propre de la décision attaquée.

Quoi qu'il en soit, il est problématique s'agissant précisément de vérifier si l'installation litigieuse est compatible avec le voisinage, dès lors que le requérant affirme, sans être contredit sur ce point, qu'il n'y avait pas de conflit entre les parties avant que cette installation ne soit mise en œuvre. Si le « conflit » porte sur ladite installation, l'acte attaqué pouvait difficilement écarter l'objection déduite de ce qu'elle n'est pas compatible avec le voisinage pour la raison que la contestation relèverait du conflit de voisinage, sous peine de priver d'effet toute réclamation contestant cette compatibilité.

6. Le deuxième motif invoqué dans l'acte attaqué, tenant au fait que les aménagements proposés peuvent être considérés d'utilité publique, n'est guère plus adéquat puisque l'article D.II.24 du CoDT n'admet en zone d'habitat les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires que s'ils sont compatibles avec le voisinage.

7. Pour ce qui concerne le troisième motif, il y a lieu de considérer que, d'ordinaire, les bruits que font les enfants qui jouent dans une école sont une charge normale dans une zone d'habitat et que l'autorité est fondée, dans son examen de la compatibilité avec le voisinage, à tenir compte de toutes les caractéristiques de la

situation existante, notamment en termes de production de bruit. Si le motif est admissible, il ne suffit cependant pas, à lui seul, à écarter les objections émises à l'encontre du projet qui rapproche la source de bruit dans une zone de cours et jardins, qu'il occupe entièrement ou presque à cet endroit, à proximité immédiate du jardin du voisin.

Par ailleurs, le fonctionnaire délégué avait relevé, de manière pertinente, que ce n'est pas parce que le voisin direct subit déjà des nuisances sonores dues à l'autoroute que sa situation peut, sans autre justification, être aggravée de ce point de vue. En outre, l'importance des nuisances sonores n'a pas réellement été évaluée.

De plus, la motivation de la décision attaquée est muette au sujet de l'horaire des activités pratiquées sur le terrain multisports alors que cette question faisait l'objet de contestations au cours de la procédure administrative.

La motivation du permis est par ailleurs affaiblie par la condition qu'énonce son auteur quant à la construction d'une palissade anti-bruit, qui est critiquée dans le second moyen et qui conforte plutôt l'existence de nuisances sonores auxquelles il importe de remédier.

8. Le quatrième motif porte sur les nuisances visuelles; elles incluent en fait une perte d'intimité au détriment du jardin voisin. L'acte attaqué ne pouvait pas, sans démonstration convaincante, assimiler le terrain synthétique multisports de 448 m² à l'usage d'une école, avec des modules de jeux privatifs que l'on retrouve fréquemment dans des zones de jardins, soit des jardins à vocation d'agrément liés à une habitation.

9 Enfin, la motivation de la décision attaquée n'aborde pas la question de la disparition presque complète, à l'arrière du numéro 138, de la zone de cours et jardins à proximité immédiate du jardin du voisin, alors que cet effet de l'installation était dénoncé dans la réclamation déposée par le requérant au cours de l'annonce de projet. Il y a lieu de rappeler à ce sujet que la demande de permis d'urbanisme n'était accompagnée d'aucun plan de situation ou d'occupation des lieux. De ce point de vue, un équipement sportif sur un terrain synthétique de 448 m² à l'usage d'une école ne correspond pas à la définition de la zone de cours et jardins, c'est-à-dire l'espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation, constitué soit d'une cour soit d'un jardin, espace végétalisé.

À la lumière des éléments qui précèdent, il y a lieu de conclure que les motifs de l'acte attaqués sont insuffisants et que le moyen est dès lors fondé en sa première branche.

B. Sur la seconde branche

L'autorité ne se fonde pas, pour délivrer le permis d'urbanisme attaqué, sur le fait qu'un terrain de sports était préexistant à l'installation du terrain multisports que ce permis régularise.

La préexistence d'une aire de jeu sur le terrain situé à l'arrière de l'ancien jardin de la conciergerie et la présence de goals sur le terrain litigieux sont évoquées dans la décision attaquée et dans l'avis de la commission d'avis sur les recours à l'occasion de la relation de la thèse de la partie intervenante, sans qu'il apparaisse que l'autorité de recours se soit fondée sur ces allégations pour délivrer le permis de régularisation.

Le moyen manque en fait en sa seconde branche.

En conclusion, le premier moyen est fondé en sa première branche.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le second moyen est pris de la violation des articles D.IV.53, D.IV.54 et R.IV.1 du CoDT et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante critique le fait que l'acte attaqué régularise la transformation du terrain de sports « moyennant la mise en œuvre d'une palissade antibruit respectant l'article R.IV. du CoDT » en faisant valoir que cette condition est irrégulière.

Elle estime que cette condition est imprécise dès lors que l'on ignore, d'une part, ce que l'acte attaqué entend lorsqu'il impose que la palissade respecte l'article R.IV.1 du CoDT et, d'autre part, de quel type de palissade antibruit il est question.

Elle allègue que l'article R.IV.1 du CoDT n'existe pas, que l'article R.IV.1.1 contient une nomenclature de 29 pages de travaux exonérés de permis, d'impact limité ou ne requérant pas le concours d'un architecte, et que la rubrique M

de la nomenclature est divisée en 5 catégories de clôtures dont certaines sont soumises à permis d'urbanisme.

B. La partie adverse

La partie adverse répond que l'article R.IV.1.1 du CoDT comporte un point M. « Clôtures de 2 mètres de hauteur maximum constituées [...] soit de palissades en bois [...] sont exonérées d'urbanisme et ne requièrent pas d'intervention obligatoire d'un architecte ».

Elle en déduit qu'il s'agit donc bien d'une palissade en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, qui doit être placée sur la propriété du bénéficiaire du permis attaqué le long de la propriété du requérant.

C. La partie intervenante

La partie intervenante conteste l'intérêt du requérant à soulever ce moyen dès lors qu'il n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts. Elle allègue que l'imposition de la construction d'une palissade anti-bruit a spécialement été prévue dans le permis « afin de réduire les nuisances sonores pour le voisinage et apaiser si possible le conflit de voisinage existant entre le réclamant et la demanderesse ». Elle en déduit que le requérant n'a pas intérêt à critiquer cette condition qui ne lui porte pas préjudice.

À titre subsidiaire, elle sollicite une annulation partielle du permis, limitée à l'annulation de la condition éventuellement illégale. Elle allègue qu'en l'espèce, la condition critiquée est bien dissociable du reste du permis, puisque elle ne vise pas le bon aménagement des lieux, mais seulement la sauvegarde des intérêts du voisin.

VIII.2. Examen

1. Un requérant a un intérêt certain à demander l'annulation de l'ensemble d'un permis d'urbanisme pour la raison que la condition dont celui-ci est assorti est imprécise ou illégale, même si cette condition est destinée à éviter certains inconvénients que l'exécution de l'autorisation administrative lui causera.

L'annulation de la décision attaquée sur la base d'un moyen critiquant la condition contestée n'aurait pas pour conséquence que le permis pourrait être d'office délivré sans cette condition relative à la palissade anti-bruit mais

impliquera, le cas échéant, que la condition soit revue ou précisée, ou encore que le permis doive être refusé.

Ainsi, il n'apparaît pas qu'avec la condition imposée, le permis attaqué ne ferait pas grief au requérant. Par ailleurs, la condition relative à la palissade anti-bruit a déterminé l'autorité à délivrer le permis de régularisation afin de réduire les nuisances sonores pour le voisinage.

Pour le surplus, le requérant ne commet pas un abus de droit en s'efforçant de concilier l'installation sportive avec son voisinage davantage que ne le fait la condition critiquée.

Par conséquent, le moyen est recevable.

2. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Il résulte de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

3. L'article 2 du dispositif de l'arrêté attaqué octroie le permis d'urbanisme « moyennant la mise en œuvre d'une palissade anti-bruit respectant l'article R.IV.1 du CoDT et sous réserve et sans préjudice du droit des tiers ».

Le dispositif ne donne pas de précision, autre que la référence à l'article R.IV.1 du CoDT, au sujet de la palissade anti-bruit à mettre en œuvre : les matériaux à utiliser, la hauteur de la palissade et son emplacement exact ne sont pas prévus, alors que ces données sont importantes pour déterminer l'efficacité d'un écran anti-bruit.

4. L'article R.IV.1.1. du CoDT dresse la nomenclature des actes, travaux et installations exonérés du permis d'urbanisme, d'impact limité ou qui ne requièrent pas le concours obligatoire d'un architecte. La rubrique M vise les clôtures, murs de clôtures, murs de soutènement en clôture c'est-à-dire qui délimitent la propriété.

Certaines de ces installations sont, suivant le cas, exonérées de permis d'urbanisme, d'autres sont considérées comme d'impact limité, d'autres enfin ne requièrent pas l'intervention obligatoire d'un architecte.

5. La référence à cette disposition, qui n'a d'ailleurs pas pour objet de décrire les palissades anti-bruit admissibles, ne présente guère de pertinence pour déterminer la composition (isolant acoustique,...), la hauteur et la longueur de la palissade à mettre en œuvre dès lors qu'elle envisage plusieurs types de « clôtures » ou de « murs de soutènement » et ne fixe qu'une hauteur maximale.

La subdivision n° 3 de cette rubrique vise d'ailleurs « la pose de clôtures, de portiques, portails ou de portillons qui ne remplissent pas les conditions visées aux points 1 à 2 ou qui ne sont pas visés au point 1 et 2 ».

Par conséquent, la condition litigieuse est effectivement imprécise. Le second moyen est, partant, bien fondé.

6. En l'espèce, il y a lieu de considérer que la condition critiquée et le permis d'urbanisme forment un ensemble indissociable qui fait obstacle à l'annulation partielle demandée par la partie intervenante. La condition est en effet destinée à réduire les nuisances sonores qu'engendre l'installation sportive que le permis attaqué vise à régulariser en ordre principal.

Ainsi, l'annulation limitée aux conditions assortissant le permis de régularisation attaqué équivaldrait à accorder au bénéficiaire de l'autorisation un permis inconditionnel et reviendrait à une réformation de la décision.

Le moyen conduit donc à l'annulation de la totalité du permis attaqué.

Partant, les conclusions du rapport proposant l'annulation de l'acte attaqué peuvent être suivies. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'ASBL St. John's International School est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 15 octobre 2019 par lequel le ministre de la Région wallonne ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions délivre à l'ASBL St. John's International School un permis d'urbanisme tendant à « transformer un terrain existant en terrain synthétique multisports » sur un bien situé drève Richelle 138 à Waterloo.

Article 3.

Il n'y a pas lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 15 octobre 2020 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay