CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 252.930 du 8 février 2022

A. 234.109/XIII-9333

En cause : **1. NAVEAU** Joëlle,
2. THIMISTER Bernadette,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Lionel-Albert BAUM, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

la commune de Lierneux,

Partie intervenante:

la société à responsabilité limitée BRAFATS,
ayant élu domicile chez
M^e^ Gille VANDERMEEREN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 juillet 2021, Joëlle Naveau et Bernadette Thimister demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de Lierneux du 3 mai 2021 octroyant un permis d'urbanisme à la société à responsabilité limitée (SRL) Brafats pour « la construction d'un relais : 1 bâtiment principal avec 6 chambres + 4 chalets » sur un terrain situé Sur les Fâts, 33 à Lierneux.

II. Procédure

Par une requête introduite le 14 juillet 2021, les requérantes demandent l'annulation de cette même décision.

Par une requête introduite le 17 août 2021, la SRL Brafats demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La partie adverse n'a transmis ni dossier administratif ni note d'observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 16 décembre 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 20 janvier 2022 et le rapport a été notifié aux parties.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Lionel-Albert Baum, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Gilles Vandermeeren, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

La partie adverse n'ayant pas déposé le dossier administratif, les faits suivants sont basés sur les pièces déposées par les autres parties et sur les mentions de l'acte attaqué.

1. La SRL Brafats introduit une première demande de permis d'urbanisme relatif à la construction d'un relais, consistant en un bâtiment principal avec six chambres et quatre « tiny houses » sur un bien situé Sur les Fâts 33 à Lierneux et cadastré division 2, section B, n°385a et 384a.

Cette demande est refusée par le collège communal de Lierneux le 15 juin 2020.

Cette décision fait l'objet d'un recours devant le Gouvernement wallon le 26 juin 2020, recours qui aboutit également à une décision refusant le permis d'urbanisme sollicité le 25 septembre 2020

2. La SRL Brafats introduit une seconde demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un relais consistant en un bâtiment principal avec six chambres et quatre chalets, pouvant au total accueillir 20 personnes, à des fins touristiques, sur le même bien. Le projet prévoit en outre la construction de dix places de parking.

3. Cette demande est déclarée complète le 16 décembre 2020.

4. La demande est soumise à annonce de projet conformément à l'article D.VIII.6 du Code du Développement territorial (CoDT), du 4 au 18 janvier 2021 : 21 réclamations écrites sont introduites.

5. La commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) émet un avis défavorable sur le projet le 8 mars 2021.

6. Le même jour, le collège communal de Lierneux émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

7. Le fonctionnaire délégué remet un avis défavorable sur la demande et l'aménagement du projet.

8. Le 22 avril 2021, l'auteur de projet transmet une note d'explications et d'argumentations à l'autorité communale, destinée à répondre aux remarques émises par le fonctionnaire délégué. Cette note est reproduite dans l'acte attaqué.

9. Le 3 mai 2021, le collège communal de Lierneux octroie le permis d'urbanisme sollicité, moyennant le respect de certaines conditions libellées comme suit :

« - Toute la végétation existante, haies et arbres croissant en bordure des voiries, devra être maintenue.
- La capacité d'hébergement telle que prévue dans ledit projet, à savoir 20 personnes, devra être strictement respecté.
  Toute éventuelle extension par ajouts de petits logements, type habitat léger ou autre… sur le site en cause, ne pourra se faire sans avoir obtenu au préalable les autorisations ou permis requis.
- Le titulaire de l'autorisation ou la personne chargée de la gestion journalière de l'établissement d'hébergement touristique, ou à défaut un responsable dûment mandaté, résidera sur place en permanence ou à proximité immédiate afin d'être sur les lieux dans les 10 minutes en cas d'appel pour problème. Il veillera à la bonne application du contrat de location et au strict respect de la quiétude des riverains.
- Les conditions émises par la Zone de secours 5 dans son avis susvisé et dont texte en annexe, seront respectées ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

10. Le 16 juin 2021, un avis indiquant que le permis a été octroyé est affiché sur le terrain.

11. Les parties requérantes indiquent que, le 14 juillet 2021, elles ont interrogé le conseil de la bénéficiaire du permis afin de connaître ses intentions quant à la mise en œuvre de celui-ci.

12. Par un courrier du 20 juillet 2021, la bénéficiaire du permis répond aux parties requérantes que « les travaux visant l'exécution du permis vont être mis en œuvre dès à présent ».

La partie intervenante confirme avoir entamé les travaux le 23 juillet 2021.

13. Par un jugement du 21 septembre 2021, le Président du tribunal de première instance de Liège rejette la requête introduite par les parties requérantes par laquelle elles postulent « qu'il soit fait interdiction à la SRL Brafats, immédiatement et sans délai, de commencer ou de poursuivre tous travaux sur et aux abords du terrain situé Sur les Fâts, 33 à 4990 Lierneux et cadastré 2ème division, section B, n° 384A et 385A, en exécution ou non du permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Lierneux le 3 mai 2021, et ce sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour à dater du prononcé de l'ordonnance à intervenir ou de sa signification, et ce jusqu'au prononcé de l'arrêt du Conseil d'Etat à intervenir sur le fond».

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SRL Brafats, bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie,* de justifier l'annulation de cette décision.

VI. L'urgence

VI.1. Thèse des parties requérantes

1. Les parties requérantes font tout d'abord valoir la mise en péril de la haie remarquable située en limite de propriété. Elles exposent que cette haie mélangée (charme prunellier, etc) contient également de grands arbres de type charme et érables sycomores dont le tronc développe 1,5 mètre à 1,5 mètre de hauteur depuis le sol, faisant d'eux également des arbres remarquables. Elles estiment que les travaux projetés risquent de porter atteinte au système racinaire de cette haie et de ces arbres remarquables et dès lors au bon aménagement des lieux et à leur cadre de vie. Elles relèvent que les travaux relatifs au parking et au chemin d'accès sont en partie situés dans une bande de deux mètres de part et d'autre de la haie et dans la projection verticale de la couronne des arbres et portent sur « un tassement des terres », un « décapage des terres » et au « passage de véhicules, manipulation d'engins de chantier, dépôts et transports de matériaux ».

Elles considèrent qu'elles subiront personnellement cet inconvénient sérieux, dès lors qu'elles sont chacune propriétaires d'un terrain et d'une habitation à proximité immédiate du site objet de la demande de permis.

Elles exposent leur attachement à la région et le fait qu'elles viennent régulièrement occuper leurs résidences secondaires.

La première partie requérante précise qu'elle bénéficie d'une vue depuis sa terrasse sur la haie remarquable et que sa disparition irréversible modifiera son cadre de vie dont le caractère arboré est l'une des caractéristiques essentielles.

Elles soutiennent qu'en vertu des articles D.IV.35 et R.IV.35 du CoDT, la demande aurait dû être soumise pour avis au département de la nature et des forêts (DNF). Elles rappellent encore que la bénéficiaire du permis prévoyait l'abattage d'une partie de la haie pour faciliter les manœuvres pour les véhicules accédant au parking. Selon elles, la condition fixée dans le permis de laisser la végétation intacte a pour conséquence que les manœuvres se feront à proximité immédiate de la haie, risquant dès lors de l'abîmer.

2. Elles font ensuite état d'atteintes à leur cadre de vie et de nuisances générées par le projet.

Elles soutiennent que le projet présente une implantation qui est en rupture avec le bâti existant dans un petit sentier constitué de quelques maisons unifamiliales situées pour la plupart en tout début de rue, puisqu'au-delà des premiers mètres, il n'y a plus que trois maisons isolées, les deux leurs et celle du père de la première d'entre elles. Elles estiment que rien ne leur permettait de prévoir que les lieux allaient voir se développer un projet touristique permettant d'accueillir 20 personnes en même temps. Elles ajoutent qu'un tel projet engendre une rupture dans le paysage et un impact visuel certain.

Elles sont d'avis que la présence de vingt personnes de passage va fortement perturber la quiétude des lieux et engendrer des nuisances sonores et olfactives liées notamment au charroi.

Elles affirment que des occupants de passage, en vacances, sont plus bruyants que des occupants qui résident dans les lieux ou qui occupent leur habitation secondaire. Elles allèguent que de la musique sera très certainement écoutée, plus fort qu'à l'accoutumée, et que de nombreux barbecues seront réalisés, et ce, à chaque occupation.

Elles relèvent que, pourtant, le projet n'évalue pas ces incidences et ne précise rien quant à la récurrence de l'activité alors que les lieux pourraient être occupés toute l'année par 20 personnes.

Elles estiment qu'elles vont perdre toute intimité compte tenu de la proximité de ces groupes, leurs allées et venues, l'organisation de soirées festives, barbecues, jeux en plein air, sorties, le bruit, etc.

En ce qui concerne le charroi, elles soutiennent que le chemin Sur les Fâts est petit et non asphalté par endroits et qu'il n'est pas équipé pour accueillir le passage ininterrompu d'autant de véhicules que ceux visés par le projet. Elles sont d'avis que le passage répété des véhicules, pour la réalisation des travaux et pour l'occupation des lieux, ne manquera pas de le dégrader fortement et de rendre sa praticabilité plus difficile (ornière, ruissellement, difficultés de se croiser, etc.).

Elles affirment que les multiples allées et venues, tout au long de l'année, coïncidant avec les arrivées et départs de nouveaux occupants, en groupe ou individuellement, supprimeront toute quiétude aux lieux jusqu'ici très calmes.

Elles considèrent que le parking ne semble pas suffisant et que l'on ne peut exclure du stationnement sauvage sur la voirie, y compris pour des personnes qui seraient invitées pour une soirée, un barbecue ou toute autre activité.

Elles soutiennent que ces éléments sont constitutifs d'inconvénients sérieux, d'une certaine gravité, et qui seront irréversibles une fois les travaux réalisés, d'autant qu'ils viendront s'ajouter aux activités déjà existantes à l'entame de la rue et que le cumul de ces activités n'a pas été évalué ni pris en compte par la partie adverse.

Elles affirment que le relais en projet est en réalité destiné à accueillir les stages de la société sœur de la bénéficiaire du permis, à savoir la société Boost You Up, qui organise des activités à proximité immédiate, qui font partie intégrante du projet attaqué, et dont les incidences n'ont jamais été évaluées. Selon elles, la présence du relais entraînera une aggravation des nuisances et une utilisation beaucoup plus importante qu'actuellement des lieux, mettant en péril la destination de la zone et étant incompatible avec le voisinage.

VI.2. Examen

1. Selon l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte est invoqué.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre ou l'exécution de l'acte ou du règlement attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond.

L'urgence requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant. Dans l'appréciation de la gravité de l'inconvénient allégué, il importe de tenir compte de toutes les circonstances de l'espèce.

2. En l’espèce, s’agissant des dommages allégués relatifs à la haie et aux arbres qui la composent, qui sont situés le long de la parcelle objet du permis, il résulte du reportage photographique déposé par la partie intervenante que les travaux de terrassement du chemin d’accès et du parking sont terminés de sorte que la suspension de l’exécution du permis attaqué n’est plus susceptible d’empêcher le risque d’atteinte allégué à la végétation précitée.

Compte tenu de la nature de ces travaux, et dès lors que la bénéficiaire du permis a annoncé dès le mois de juillet 2021 son intention de mettre son permis en œuvre, la procédure de référé ordinaire n’est pas à même d’empêcher la réalisation de tels dommages éventuels.

3. En ce qui concerne l’atteinte grave au cadre de vie, au bon aménagement des lieux et les nuisances sonores et olfactives alléguées, il convient tout d’abord de constater que les deux parties requérantes ne contestent pas que leurs propriétés respectives ne constituent pas leur lieu de vie principal mais sont des résidences secondaires.

S’agissant tout d’abord de la seconde partie requérante, il n’est pas contesté que sa résidence est située à environ 300 mètres du lieu d’implantation du projet. Compte tenu de cette distance, les nuisances sonores et olfactives graves alléguées ne sont pas démontrées dans son chef. Par ailleurs, l’atteinte grave à son cadre de vie n’est pas non plus établie alors que le projet porte sur un bâtiment principal de dimensions raisonnables et de quatre petits chalets et que la majorité des allées et venues des occupants ne passeront pas devant sa résidence, le village étant situé de l’autre côté de la voirie d’accès.

En ce qui concerne la première partie requérante, la partie intervenante produit différentes pièces établissant que la seconde résidence de celle-ci est offerte à la location, en qualité d’hébergement touristique, tout au long de l’année, ce qui réduit d’autant le risque des nuisances qu’elle peut subir personnellement du fait de l’exploitation du projet. Par ailleurs, le permis attaqué limite à vingt personnes maximum l’occupation des constructions autorisées et les allégations selon lesquelles d’autres personnes pourraient s’ajouter, notamment par les activités organisées par la société sœur de la bénéficiaire du permis sont hypothétiques. En outre, la majorité des allées et venues de ces vingt personnes ne passeront pas devant la propriété de la première partie requérante, compte tenu de la configuration du chemin et de la localisation de l’accès au projet. Enfin, il est également imposé à la bénéficiaire du permis attaqué d’avoir une personne responsable dûment mandatée résidant sur place en permanence ou à une distance suffisamment rapprochée pour

être sur les lieux dans les 10 minutes, de manière à veiller au respect strict de la quiétude des riverains.

Compte tenu de ces différents éléments, la gravité des dommages craints n'est pas démontrée.

L'urgence n'est pas établie.

VII. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par la SRL Brafats est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 8 février 2022 par :

Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Anne-Françoise Bolly