

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 159.673 du 7 juin 2006

A.171.725/XIII-4113

En cause : **LACROIX** Jean-Marie,
 ayant élu domicile chez
 Me Louis DEHIN, avocat,
 rue Saint-Laurent 64
 4000 Liège,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Mes Pierre LAMBERT et
 Bénédicte HENDRICKX, avocats,
 rue de Nieuwenhove 14a
 1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 3 avril 2006 par Jean-Marie LACROIX, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision du fonctionnaire délégué de la Direction de LIEGE 1 (Ministère de la Région wallonne, Division de l'Urbanisme) prise le 31 janvier 2006 sous la référence E11452/BM/MRM octroyant un permis d'urbanisme à l'administration communale de et à BLEGNY, et ce pour la construction d'une installation de terrain de sports ainsi qu'une aire de repos sis sur un bien à BLEGNY, rue des Combattants, cadastré Section A, n° 458C, (...)" ;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision ;

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

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 17 mai 2006 fixant l'affaire à l'audience du 29 mai 2006 à 09.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse.

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur 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 faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un bien sis à Blégny, rue Cokayhaie, n° 16, cadastré section A, n^{os} 457b, 456a, 460b, 471, 472, 455e, 58c, 455f et 464a. Il s'agit d'une ferme que le requérant a transformée en maison d'habitation en vue "d'y passer paisiblement et confortablement sa retraite en compagnie de sa mère".

Ce bien est repris au plan de secteur en zone agricole. Il s'agit de parcelles enclavées à l'écart du centre du village, auxquelles l'accès est donné à travers les propriétés des voisins.

2. Le 30 septembre 2005, l'administration communale de Blégny introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale, ayant pour objet l'installation d'un terrain de sports sur un bien appartenant à la commune de Blégny, sis rue des Combattants, et cadastré 6^e division, section A, n° 458c.

3. Le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier le 12 octobre 2005. Il informe le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Blégny que le Ministère de l'Equipement et des Transports et la direction générale de l'agriculture sont consultés et que la demande doit être soumise à une enquête publique, en application de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du

patrimoine (CWATUP), étant donné que le projet implique une dérogation au plan de secteur puisque la parcelle est inscrite en zone agricole.

4. Le 24 octobre 2005, la direction générale de l'agriculture émet un avis favorable. Elle relève que le projet consiste en l'implantation d'une infrastructure sportive qui n'entravera pas l'activité agricole locale. Elle considère que le projet peut être reconnu d'utilité publique, le demandeur étant l'administration communale de Blégny, propriétaire de la parcelle.

5. Le 7 novembre 2005, le Ministère de l'Équipement et des Transports émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 9 novembre 2005, la commune de Blégny transmet au fonctionnaire délégué le rapport du collège du 7 novembre 2005, l'annexe 26, le procès-verbal d'enquête publique qui a eu lieu du 14 au 31 octobre 2005, le certificat de publication d'enquête et les copies des deux lettres de réclamations.

7. Le 31 janvier 2006, le fonctionnaire délégué délivre l'autorisation sollicitée en vue de l'aménagement d'un terrain de sports et d'une aire de repos. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé ainsi qu'il suit :

" (...)

Considérant que les réclamations et observations formulées lors de l'enquête publique ne sont pas fondées pour les motifs développés par le Collège des bourgmestre et échevins, auxquelles je me rallie;

Considérant que le projet est implanté à plus de 50,00 m des habitations;

Considérant que ce terrain de sports est implanté à proximité de l'école fondamentale de St-Rémy;

Considérant qu'un projet d'extension est en cours d'élaboration et qu'afin de ne pas nuire à l'aménagement futur, ce projet a été implanté en retrait par rapport au chemin donnant accès à la zone agricole (lieu dit «Kokaihayé»);

Considérant qu'il s'agit d'une petite infrastructure de sports;

Considérant qu'aucun éclairage n'est prévu sur les plans du demandeur;

Considérant que le projet s'inscrit correctement dans le site bâti et non bâti;

Considérant que la demande de permis s'écarte des prescriptions du plan de secteur;

Considérant toutefois, qu'en application de l'article 127, § 3, du CWATUP, un permis sollicité par une personne de droit public peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, pour autant qu'il respecte, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage (Décret du 27 octobre 2005, art. 5);

Considérant que s'agissant d'actes et travaux d'utilité publique, l'installation d'un terrain de sports correspond aux prescrits des articles 28 et 127, § 3, du Code précité;

Considérant que les mesures de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi que la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, du même Code ont été préalablement réalisées;

Considérant, dès lors, que les conditions visées à l'article 127, § 3, précité sont réunies;

(...)

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par l'Administration communale de Blégny est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- les plantations seront de type essences régionales feuillues;
- des conseils pourront être sollicités auprès de la Division des Eaux et Forêts - Direction des Espaces Verts;

(...)"

Considérant que, au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis attaqué, le requérant expose ce qui suit :

" La construction du terrain de sports, ainsi que son aire de repos, projeté entraînera inévitablement un préjudice grave et difficilement réparable dans le chef du requérant. Ce risque de préjudice peut s'analyser comme suit :

1. Préjudice lié aux circonstances particulières du requérant
2. Préjudice visuel
3. Préjudice sonore
4. Préjudice esthétique et environnemental

1. Préjudice lié aux circonstances particulières du requérant

(a) Tel qu'il a été rappelé dans l'exposé des faits, le requérant est propriétaire d'un bien repris au plan de secteur en zone agricole sis à BLEGNY (4672 Saint-Rémy), rue Kokayhaie n° 16, bâtiment entouré de prairies et transformé en maison d'habitation.

En 1998, le requérant prit avec sa mère, Madame BEVERLAIN épouse LACROIX, la décision d'y habiter ensemble. A cette fin, il renonça à la relocation de son immeuble après que le dernier locataire lui ait notifié son préavis.

Une fois les lieux libérés, d'importants travaux ont été réalisés par le requérant en vue de lui permettre de s'y installer décemment en compagnie de sa mère.

Les travaux et aménagements réalisés, autorisés en 1999 par la commune de BLEGNY, peuvent être énumérés comme suit : construction d'une charpente,

plafonnage, gîtage, corniche, travaux d'isolation, plancher grenier, construction d'une cloison, placement de deux escaliers, sablage, déjointoyage et rejointoyage du bâtiment, réalisation d'une couverture en ardoises, toiture, cheminée, zinguerie, tuyaux de descente, fourniture et pose de souche en fonte cannelée, installation électrique, câblage d'une alarme anti-intrusion, travaux de chauffage et de sanitaire, fourniture et pose de menuiseries extérieures, travaux de plafonnage, garage, plafonnage sur murs et sur gyplat, travaux de chape, travaux de carrelage (hall, cuisine, séjour, baignoire, étage), fourniture et pose de deux portes de garage, escalier en chêne, placard, aménagement de baies intérieur, renforcement des fondations, etc.

Outre pour son côté campagnard, le requérant est profondément attaché sentimentalement à cet immeuble. En effet, il était initialement prévu que le requérant y emménage avec sa mère après la réalisation des travaux. Cependant, suite au décès malencontreux de sa mère, le déménagement a été post-posé.

Notons que, compte tenu de sa localisation exceptionnelle (absence de vis-à-vis et de voisins, atmosphère de pleine quiétude, paysage imprenable, espace de verdure entre l'immeuble et le village), un grand nombre de personnes - dont notamment Monsieur Marc BOLLAND, Bourgmestre actuel de BLEGNY - s'étaient particulièrement montrés intéressés par le rachat de la propriété.

Le requérant s'était néanmoins toujours refusé à la vendre et ce en raison du fait qu'il désirait s'y installer.

Le projet litigieux supprimera inévitablement ce pour quoi il a travaillé et investi avec sa mère depuis 1998. En effet, l'objet de toute cette oeuvre et de tous ses efforts sera profondément modifié avec la construction d'une installation sportive en face de sa propriété (transformation d'une habitation calme en pleine nature en une habitation voisine d'un terrain de sports, d'une aire de repos pour adolescents et d'une future extension d'école).

Ce projet lui causera dès lors un préjudice moral grave qui ne pourra jamais être réparé par un arrêt d'annulation.

(b) Outre les préjudices, exposé ci-dessous, que subira le requérant en cas d'exécution de l'acte attaqué, il convient d'attirer tout particulièrement Votre attention sur le risque de «changement de fait d'affectation» de la zone.

En effet, rappelons que cette construction est censée n'être que l'accessoire de l'extension de l'école fondamentale de St-Rémy.

Cette extension n'est cependant qu'au stade de projet.

Dans ces circonstances, le requérant ne peut que s'inquiéter pour l'avenir de la zone qui l'entoure dans la mesure où rien ne permet - à ce stade - de prévoir la manière dont les constructions futures seront réalisées à proximité de son immeuble.

Le requérant craint de voir, à terme, suite au premier acte posé par l'acte attaqué, la zone s'urbaniser et par conséquent subir un véritable «changement de fait d'affectation». En effet, en acceptant l'accessoire (le terrain de sports et l'aire de repos), on préjuge d'une certaine manière sur le principal (l'extension de l'école), qui n'a, ni fait l'objet d'une enquête publique, ni été accepté.

Le requérant y voit une erreur manifeste de «logique» : comment en effet ne pas être ultérieurement obligé d'accepter la construction de l'extension de l'école (censée être la construction principale alors encore au stade de projet), une fois son accessoire accepté ?

Enfin, dans la mesure où le permis délivré vaut tant pour la construction que pour l'exploitation du terrain de sports, il est indispensable d'empêcher la construction projetée.

Ce changement de fait d'affectation et le justificatif d'une dérogation future est constitutif d'un préjudice grave et difficilement réparable.

2. Préjudice visuel

1. Rappelons que le bien appartenant au requérant est repris au plan de secteur en zone agricole, qu'il se situe sur une parcelle à l'écart du centre du village et que la construction projetée, qui ne sera pas entourée de végétation, se situe seulement à +/- 10 mètres du fond des parcelles du requérant.

Rappelons également que l'immeuble du requérant est séparé du village par un espace de verdure, ce qui lui confère un fabuleux sentiment de quiétude.

Or, dans la mesure où l'installation sportive litigieuse autorisée par le permis querellé viendra s'ériger à une distance minime devant ses fonds de parcelles, c'est-à-dire entre son immeuble et le village, cette installation causera incontestablement un préjudice grave au requérant.

Celle-ci viendra en effet compromettre l'espace de verdure existant entre l'immeuble et le village et donc son aspect d'îlot vert.

La perte de cet espace de verdure est constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable.

Notons aussi que le préjudice visuel que subira le requérant trouvera également sa cause dans l'éclairage sur l'aire de repos, non exclu par l'acte attaqué et expressément prévu dans les plans déposés à l'administration par la commune de BLEGNY.

2. Le projet litigieux obstruerait ou à tout le moins réduirait inévitablement la vue dont le requérant dispose sur la campagne environnante. La perte de cette vue est également constitutive d'un préjudice grave et difficilement réparable.

Notons également que si le requérant a choisi de s'établir en retrait vis-à-vis du village et, de surcroît, en zone agricole, c'est justement pour pouvoir jouir du paysage de verdure et d'arbres constituant le charme de l'endroit.

Ce paysage risque assurément d'être gravement compromis par la construction d'un terrain de sports à proximité immédiate de son bien.

Notons à cet égard que le requérant ne pouvait nullement imaginer qu'une telle construction pourrait un jour voir le jour en face de son immeuble étant donné que son bien est situé en zone agricole.

En outre, dans la mesure où la construction projetée est enclavée dans une zone agricole dont l'accès n'est pas aisé, le requérant craint de voir se réaliser le risque que les usagers n'empruntent son chemin d'accès privé afin d'accéder au terrain de sports ! Cela lui causera inévitablement de sérieux désagréments.

3. Préjudice sonore

Le projet engendrera manifestement une perte de quiétude par rapport à la situation existante, que ce soit par les nombreux va-et-vient qui en résulteront ou encore par l'accroissement du charroi sur le terrain d'assiette du projet.

En effet, les nuisances liées au trafic des usagers (sportifs, spectateurs, parents venant rechercher leurs enfants, mobylettes utilisé(e)s couramment par les jeunes du village pour se déplacer, véhicules occasionnels de sécurité tels que police et ambulances, etc.) ne peuvent être minimisées.

Par ailleurs, l'exploitation elle-même causera énormément de nuisance(s) sonore(s) : en effet, le terrain de football constituant une caisse de résonance qui amplifie le bruit, les habitations voisines en subiront inévitablement les conséquences sonores.

En outre, cet endroit que rien ne prédisposait à devenir un lieu de sport dans la mesure où il s'inscrit en zone agricole, occasionnera inévitablement des débordements sonores pendant et après les rencontres sportives qui dépasseront largement ce à quoi le requérant pouvait s'attendre et ce qui est permis en zone agricole.

Ces désagréments entraîneront l'obligation de fermer en permanence les fenêtres des chambres, même en été et modifieront sensiblement dans le chef du requérant, particulièrement durant la saison estivale, les agréments de son jardin et de sa terrasse. Même en soirée et durant les week-ends, la poussière et les bruits seront insupportables.

Tous ces éléments gâcheront assurément le calme qui fait justement tout le charme de cet endroit.

4. Préjudice esthétique et environnemental

Quant bien même il s'agirait, comme l'affirme la partie adverse dans l'acte litigieux, d'une «petite» infrastructure de sports - quod non - l'exécution immédiate du permis attaqué constituera une atteinte à l'esthétique de l'environnement et causera un grave préjudice esthétique dans la mesure où l'installation sportive projetée n'est absolument pas compatible avec les caractéristiques urbanistiques ou architecturales du quartier et de la zone.

Par ailleurs, vu la situation de son immeuble, le requérant sera le riverain le plus préjudicié par l'installation sportive. Ce terrain de sports lui causera en effet des nuisances insupportables. Rappelons à cet égard, qu'entre sa propriété et la construction litigieuse, aucune végétation ou rideau d'arbres ne vient réduire voire (sic) supprimer ce préjudice esthétique et visuel.

En outre, en raison du caractère objectif du recours en annulation, doit être considéré comme grave le préjudice résultant de l'enlaidissement d'une zone où les prescriptions urbanistiques ont précisément pour objectif de préserver la valeur esthétique du paysage. Ce préjudice sera subi par tous les riverains.

En l'espèce, le paysage de verdure et d'arbres perdra son intérêt et son charme à proximité immédiate d'un endroit bruyant qu'inévitablement le public salira (poussières, déchets, etc).

Enfin, ce risque de préjudice grave est aussi difficilement réparable «par nature», dans la mesure où l'annulation de l'acte attaqué n'aura pas pour conséquence de réparer le préjudice esthétique et le trouble de jouissance que le requérant aura

incontestablement subi(s) ni à rendre la quiétude perdue par eux (sic) en raison de l'implantation de ce terrain de sports accroissant la fréquentation du site.

Le tout entraînera un dommage inacceptable dans le chef du requérant.

En ce qui concerne le caractère difficilement réparable, le requérant rappelle que

« pour estimer si le préjudice dont la gravité a été établie est difficilement réparable, le Conseil d'Etat prend en compte la possibilité réelle pour le demandeur en suspension d'obtenir, en cas d'annulation du permis, la remise des lieux dans leur pristin état en se fondant sur les articles 67 et 68 du code wallon...
Il estime que "la démolition de bâtiments construits sur base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires, puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition est ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution contre les pouvoirs publics".

En l'espèce, le préjudice rencontre manifestement l'hypothèse visée ci-dessus.

Dans ces circonstances, outre son caractère grave, le préjudice est difficilement réparable»;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant est domicilié à Jupille et y réside; qu'il précise dans sa demande de suspension qu'il n'occupe pas l'immeuble qui lui appartient et qui se trouve à proximité du futur terrain de sports; qu'il ne justifie dès lors pas du caractère direct du risque de préjudice grave et difficilement réparable que lui causerait personnellement l'exécution immédiate de l'acte attaqué; que sa seule qualité de propriétaire ne peut conduire à prendre en considération la perte d'une vue prétendument particulière à défaut pour lui d'établir qu'il en serait personnellement et concrètement privé, d'autant qu'il convient de rappeler que le projet litigieux ne vise que la réalisation d'un terrain de sports et non la construction d'un bâtiment; qu'en cas d'éventuelle annulation de l'acte attaqué, l'autorité administrative sera aisément en mesure de remettre le site dans son état originel, à savoir une prairie; que le préjudice lié à la crainte du requérant de voir la zone changer d'affectation et s'urbaniser ne repose sur aucune donnée concrète et doit être considéré comme hypothétique; qu'il en va de même en ce qui concerne les futures nuisances sonores et le préjudice esthétique pour le paysage de verdure et d'arbres "à proximité d'un endroit bruyant qu'inévitablement le public salira";

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le sept juin deux mille six par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.