

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 160.905 du 4 juillet 2006

A.171.704/XIII-4112

En cause : **DEVILLERS** France,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

NYSSSEN-DEHAYE Alexandre,
Me Baudouin MATHIEU, avocat,
avenue Blonden 11
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 avril 2006 par France DEVILLERS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 14 février 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Stoumont à Alexandre NYSSSEN-DEHAYE, pour la transformation en gîte rural d'une ferme située au hameau de Chession, 65 à Stoumont;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu les requêtes introduites les 21 et 28 avril 2006 par lesquelles Alexandre NYSSSEN-DEHAYE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base des articles 93 et 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 8 juin 2006 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 23 juin 2006 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Cl. COLLARD, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. MATHIEU, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

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 cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 2 novembre 2005, Alexandre NYSSSEN-DEHAYE introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Stoumont, pour la transformation en gîte d'une ferme, dont il est propriétaire, et qui est sise au centre du hameau de Chession, au n° 65. Ce bien est inscrit

en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par arrêté royal du 20 novembre 1981.

2. Un accusé de réception de dossier complet est délivré au demandeur de permis le 12 décembre 2005.

3. Le 13 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Stoumont émet un avis favorable, non motivé, sur la demande de permis.

4. Dix-neuf riverains, dont la requérante, ont - par un courrier collectif du 3 janvier 2006 - exprimé à Mesdames DUMONT et SOLHOSSE, de l'administration du fonctionnaire délégué de la Région wallonne (direction de Liège II), leur inquiétude face au projet dans les termes suivants :

" Les habitants du village qui acceptent de signer la présente sont inquiets de la demande de permis d'urbanisme qui a été sollicitée relativement à l'immeuble sis 65, 4987 STOUMONT et visant à transformer cet immeuble en gîte.

Il n'est pas souhaitable de permettre l'installation au centre de nos villages et hameaux de maisons de vacances ou gîtes surpeuplés, dans le cas présent, prévoir des chambres pour dix personnes dans un si petit bâtiment et si mal situé au niveau de l'insertion dans le tissu villageois n'est pas raisonnable.

De plus, les possibilités de parking sont insuffisantes, des inquiétudes surgissent également quant aux capacités d'égouttage et aux nuisances sonores, particulièrement en été, cette propriété située de manière centrale ne possédant pas de terrain permettant le délassement en plein air.

Nous vous demandons de refuser purement et simplement ce projet tel qu'il est actuellement libellé.

Les habitants de Chession vous en seront reconnaissants";

5. Le texte de cette pétition fut communiqué au collège des bourgmestre et échevins de Stoumont le même jour.

6. Le 3 janvier 2006, un des signataires de cette pétition, Olivier Jamar de Bolsée, a adressé en outre un courriel à Eliane FONTAINE, gestionnaire du dossier à l'administration communale de Stoumont, pour insister sur l'ensemble des nuisances qui, à son estime, seraient entraînées par le projet. Le 18 janvier 2006, Olivier et Guita Jamar de Bolsée ont encore adressé une lettre recommandée à Mesdames DUMONT et SOLHOSSE pour réitérer leurs craintes. Ils concluent en indiquant qu'il serait plus raisonnable et plus judicieux que le gîte soit occupé par 4 à 6 personnes au lieu des 9 ou 10 personnes envisagées.

7. Le 24 janvier 2006, le fonctionnaire délégué émet sur le projet l'avis favorable conditionnel qui suit :

" (...)

Vu la typologie et le gabarit du bâtiment à transformer en gîte;

Vu le courrier écrit par les riverains en date du 03.01.2006 s'inquiétant du parking, de l'égouttage et des nuisances sonores;

Considérant que ce logement pourrait aisément être occupé de manière permanente par 6 personnes dans le cadre de son affectation actuelle, sans poser (d') interrogation sur l'égouttage et les nuisances sonores;

Considérant que l'affectation projetée est admissible en zone d'habitat à caractère rural;

Vu la situation au centre du village;

Vu la configuration de la parcelle ne permettant la création que d'un seul emplacement de parking;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que la capacité d'accueil du gîte soit réduite à six personnes, avec un seul véhicule.

De plus, le Service régional Incendie sera consulté et l'avis rendu de stricte application.

Emet l'avis suivant : favorable conditionnel";

8. Le 14 février 2006, le collège des bourgmestre et échevins de Stoumont délivre le permis d'urbanisme au demandeur.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" (...);

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date 21.12.2005 en application de l'article 107, § 2 du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE EN DATE DU 24.01.2006 :

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

Vu le Décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11.03.1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15.05.2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 04.07.2002 respectivement relatifs à

l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que M. Alexandre NYSSSEN-DEHAYE ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chession 65 à 4987 Lorcé, cadastré section B n° 273 ayant pour objet : transformation d'une ferme en gîte;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Stoumont, dont le récépissé porte la date du 01.12.2005, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 12.12.2005;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 21.12.2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20.11.1981;

Vu la typologie et le gabarit du bâtiment à transformer en gîte;

Vu le courrier écrit par les riverains en date du 03.01.2006 s'inquiétant du parking, de l'égouttage et des nuisances sonores;

Considérant que ce logement pourrait aisément être occupé de manière permanente par 6 personnes dans le cadre de son affectation actuelle, sans poser (d') interrogation sur l'égouttage et les nuisances sonores;

Considérant que l'affectation projetée est admissible en zone d'habitat à caractère rural;

Vu la situation au centre du village;

Vu la configuration de la parcelle ne permettant la création que d'un seul emplacement de parking;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que la capacité d'accueil du gîte soit réduite à six personnes, avec un seul véhicule.

De plus, le Service régional Incendie sera consulté et l'avis rendu de stricte application.

Emet l'avis suivant : favorable conditionnel.;

Considérant que la superficie du bâtiment destinée à l'habitation est de 145 m² (dont quatre chambres à coucher et deux salles de bain) et permet donc l'hébergement de neuf personnes;

Considérant qu'une micro-station d'une capacité de 1-9 E.H. sera installée pour le traitement des eaux usées;

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Alexandre NYSSSEN-DEHAYE est octroyé aux conditions suivantes :

Conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 09.12.2004 portant exécution du Décret du 18.12.2003 relatif aux établissements d'hébergement touristique, le propriétaire est tenu de transmettre au Bourgmestre, les attestations de contrôle des installations de gaz, électricité et chauffage, avant la première occupation du gîte. En outre, le propriétaire devra veiller à ce que les véhicules des occupants du gîte soient toujours stationnés sans encombrer la voirie et le domaine public.

(...)"

Considérant que par requête introduite le 28 avril 2006 Alexandre NYSSSEN-DEHAYE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que la seconde partie adverse demande à être mise hors de cause, les conditions contenues dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué n'ayant pas été reprises par la commune de Stoumont dans le permis accordé, de sorte que la Région wallonne estime ne pas avoir pris part à la décision attaquée; considérant que cette demande est liée à l'examen du premier moyen de la requête;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité au recours, en raison du fait que la requérante ne justifierait pas d'un intérêt suffisant à celui-ci; qu'il fait valoir que France DEVILLERS n'est pas voisine directe du futur gîte, le bâtiment voisin de ce dernier étant une ferme divisée en deux habitations dont la requérante occupe celle qui est la plus éloignée du bâtiment à transformer; qu'il relève que la personne qui habite la partie de la ferme la plus proche du futur gîte n'a pas manifesté d'opposition au projet en cause;

Considérant que la proximité, non contestée, de moins de quinze mètres de l'habitation de la requérante par rapport au futur gîte permet d'admettre son intérêt à agir dans la présente cause; que le fait qu'un voisin plus proche de la ferme à transformer n'a pas manifesté d'opposition au projet est sans pertinence; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, devenu l'article D.64 du Code wallon de l'environnement; qu'elle fait valoir, en première branche de ce moyen, que les discordances entre le permis octroyé et les conditions posées par le fonctionnaire délégué dans son avis au sujet de la capacité d'hébergement du gîte (six personnes au maximum) et de l'utilisation d'un seul véhicule par ses futurs occupants n'ont été ni justifiées ni motivées par l'auteur de l'acte attaqué; que, selon la requérante, le permis

n'aurait pas non plus rencontré l'avis des opposants sur le risque d'odeurs et la mauvaise insertion du projet dans le tissu villageois;

Considérant que la première partie adverse a déposé son dossier administratif au-delà du délai de huit jours utiles dans la procédure de suspension; qu'elle n'a pas déposé de note d'observations et n'a pas comparu à l'audience;

Considérant que l'intervenant soutient que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas un avis conforme et qu'il ne lie pas la commune du Stoumont; que selon lui, la commune a motivé sa dérogation à l'avis du fonctionnaire délégué relatif à la capacité d'hébergement du gîte (neuf personnes au lieu de six) en rappelant que la superficie de la maison est de 145 m² dont quatre chambres à coucher et deux salles de bain; que selon lui également, la commune de Stoumont aurait partiellement suivi l'avis du fonctionnaire délégué relatif à l'utilisation d'un seul véhicule, en prescrivant au bénéficiaire de veiller à ce que les véhicules des futurs occupants du gîte soient toujours stationnés sans encombrer la voirie ni le domaine public;

Considérant que l'obligation de motiver porte sur les considérations de fait et de droit servant de fondement à la décision; qu'il n'est pas requis de l'autorité qu'elle expose les raisons pour lesquelles elle s'écarte de tous les avis recueillis au cours de la procédure qui a abouti à l'acte attaqué; qu'il convient néanmoins qu'elle prenne ces avis en considération et que la décision en porte la trace; que l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne prévoit que les décisions prises au terme de la procédure d'évaluation sont motivées au regard des incidences que le projet pourrait avoir sur l'environnement et des objectifs particuliers du décret précisés à son article 2; que cette disposition s'ajoute ainsi à l'obligation générale inscrite dans la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a formulé la condition de limiter la capacité du gîte à six personnes utilisant un seul véhicule dans le but de prévenir les nuisances sonores redoutées par les riverains du projet au cas où le gîte serait occupé par un trop grand nombre de personnes;

Considérant que le permis accordé, qui autorise une occupation par neuf personnes en se référant uniquement à la surface habitable du gîte et à sa division en chambres à coucher et en salles de bain, ne répond aucunement à la préoccupation qui avait guidé le fonctionnaire délégué dans son avis; qu'une telle motivation, formulée comme si le risque de nuisance sonore était à ce point inexistant qu'il ne fallait même pas

examiner le projet sous cet angle, n'est ni suffisante ni adéquate; que ni le permis attaqué ni les pièces du dossier administratif ne révèlent les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a estimé que la limite d'occupation fixée par le fonctionnaire délégué ne devait pas être reprise dans le permis;

Considérant que l'exigence fixée dans le permis que les véhicules (au pluriel, ce qui autorise la présence simultanée de plusieurs véhicules) des futurs occupants soient garés sans encombrer la voirie et le domaine public, ne répond pas à la préoccupation exprimée par le fonctionnaire délégué, de limiter le nombre de véhicules supplémentaires dans un hameau comptant déjà fort peu de places de parking; que la condition selon laquelle "le propriétaire devra veiller à ce que les véhicules des occupants du gîte soient toujours stationnés sans encombrer la voirie et le domaine public" est formulée de manière vague et stéréotypée et ne permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse a estimé devoir s'écarter de l'opinion exprimée par le fonctionnaire délégué qui avait relevé que la configuration de la parcelle en cause ne permettait la création que d'un seul emplacement de parking et n'avait fait expressément état, en son avis favorable conditionnel, que d'un seul véhicule autorisé; que la première branche du premier moyen est manifestement fondée;

Considérant qu'il y a lieu de mettre hors de cause la seconde partie adverse;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution;

Considérant que la procédure en annulation est la seule qui a été examinée sur la base des articles 93 et 94 du règlement général de procédure, rendant ainsi superflu l'examen de la demande de suspension; qu'en conséquence, à l'instar de ce qui est prévu à l'article 70, § 1^{er}, alinéa 3, la taxe acquittée par la partie intervenante dans la procédure en référé doit lui être restituée dans la mesure où elle a également acquitté la taxe due pour l'annulation,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Alexandre NYSSSEN-DEHAYE dans la procédure en annulation est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 février 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Stoumont à Alexandre Nyssen-Dehaye, pour la transformation en gîte rural d'une ferme située au hameau de Chession, 65 à Stoumont.

Article 4.

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

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse, à l'exception des dépens afférents à l'intervention liquidés à 125 euros qui restent à la charge de la partie intervenante;

La somme de 125 euros, représentant le montant indûment acquitté par l'intervenante dans la procédure en référé, lui sera remboursée par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre juillet deux mille six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.