

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.781 du 27 juin 2007

A.158.382/XIII-3596

En cause : **FRANSSEN** Françoise,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Dalhem,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

ROEMERS Marie-Rose,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Anne WILQUET, avocats
rue Simonon 13
4000 Liège.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête datée du 13 décembre 2004, adressée sous pli recommandé à la poste à une date illisible, et reçue au greffe du Conseil d'Etat le 17 décembre 2004, par Françoise FRANSSEN qui demande l'annulation de la décision prise le 12 octobre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dalhem octroyant aux époux ROEMERS-JADOULE un permis d'urbanisme visant à transformer une habitation et des étables en un centre éducatif agricole, une habitation et quatre gîtes

ruraux à Dalhem, Les Waides, 35, sur des terrains cadastrés section B, n^{os} 32f, 34f et 34e;

Vu l'arrêt n° 141.304 du 25 février 2005 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 22 mars 2005 par la requérante;

Vu la requête introduite le 11 mai 2005 par laquelle Marie-Rose ROEMERS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 juin 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 14 février 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 mai 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la requérante, Me B. FRANCIS, loco Me C. COLLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J.-B. LEVAUX, loco Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Les époux ROEMERS-JADOULE introduisent, le 17 décembre 2001, une première demande de certificat d'urbanisme n° 2 en vue de la transformation en gîte de vacances pour soixante personnes d'une habitation et d'étables à Dalhem, Les Waides, 35, sur des terrains cadastrés section B, n°s 32f, 34f et 34e.

Le certificat d'urbanisme n° 2, délivré le 26 février 2002, estime que le projet ne peut être autorisé, aux motifs, d'une part, qu'il ne s'agit pas de tourisme à la ferme, l'activité agricole sur le site étant inexistante et, d'autre part, que l'ampleur du projet remet en cause la destination de la zone et constitue une concurrence pour l'activité agricole locale.

2. Les époux ROEMERS-JADOULE introduisent, le 11 avril 2002, une seconde demande de certificat d'urbanisme n° 2 en vue de la transformation en gîte de vacances pour trente personnes d'une habitation et d'étables à Dalhem, Les Waides, 35, sur les mêmes terrains cadastrés section B, n°s 32f, 34f et 34e.

Une enquête publique est organisée du 16 au 30 avril 2002. Elle recueille seize lettres d'opposition au projet.

Le certificat d'urbanisme n° 2 délivré le 17 juin 2003 estime "que le projet présenté nuit à la destination de la zone", aux motifs que le réseau de voiries est inadapté, qu'il existe un risque important de pollution du ruisseau "La Canelle", que l'infrastructure fait défaut, que le bien se situe hors zone à égoutter, que la notice d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement ne contient aucune disposition relative au réseau d'évacuation des eaux, et que le projet "ne correspond pas à une intégration du tourisme rural dans une exploitation existante".

3. Les époux ROEMERS-JADOULE introduisent, le 5 mai 2004, une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation en un centre éducatif agricole, une habitation et cinq gîtes ruraux, d'une ancienne ferme sise à Dalhem, Les Waides, 35, sur les mêmes terrains cadastrés section B, n°s 32f, 34f et 34e, situés en

zone agricole au plan de secteur. A la demande sont joints notamment des plans, des photographies des lieux et une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Il est accusé réception de la demande le 11 mai 2004.

Une enquête publique est organisée du 18 mai au 1^{er} juin 2004. Elle recueille 19 lettres d'opposition au projet. Les demandeurs de permis réagissent aux réclamations dans un courrier du 1^{er} juin 2004.

Le projet recueille les avis suivants :

- direction générale de l'agriculture, le 24 mai 2004 : avis favorable;
- service régional d'incendie, le 5 juin 2004 : avis défavorable; le même service donne, le 21 juin 2004, un avis favorable à la suite des informations transmises par l'architecte des demandeurs.

Le collège des bourgmestre et échevins estime, dans une délibération du 29 juin 2004, "que le projet présenté ne nuit pas à la destination de la zone et à son architecture".

Le fonctionnaire délégué décide, le 3 août 2004, de ne pas accorder la dérogation au plan de secteur, aux motifs que la capacité d'accueil est très élevée (25 à 30 personnes en plus du logement des propriétaires), que le caractère éducatif du projet est douteux en raison de la faible superficie (20 m²) de l'étable destinée aux animaux et au matériel agricole, et que le projet est trop ambitieux compte tenu de l'endroit où il est destiné à s'établir.

4. Les époux ROEMERS-JADOULE déposent deux plans modifiés, le 3 septembre 2004, annonçant la réduction du projet à quatre gîtes ruraux au lieu de cinq.

Le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable le 31 août 2004.

Le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au plan de secteur pour les motifs suivants :

" Considérant que le projet intègre le logement des propriétaires et 4 gîtes;

Considérant que l'ancienne grange, hormis le centre éducatif au rez, ne comprend aucun logement;

Considérant que l'étage de ladite grange, de plain-pied avec le terrain à l'arrière, est affecté au fourrage et rangement du matériel agricole nécessaire sur le site;

Considérant que le rendeur prévoit 2 abris pour animaux sur le site; que, toutefois, ceux-ci ne font pas l'objet de la présente demande;

Considérant qu'un projet de réhabilitation des lieux, afin de préserver ces bâtiments anciens, a sa raison d'être; que la capacité d'accueil a été revue à la baisse".

Le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme le 12 octobre 2004. Il s'agit de l'acte attaqué, dont les motifs reprennent ceux de la décision du fonctionnaire délégué accordant la dérogation.

5. Par l'arrêt n° 141.304 du 25 février 2005, le Conseil d'Etat rejette la demande de suspension pour défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que la requérante expose être domiciliée Les Waides, 27, à Dalhem, "à une centaine de mètres du projet incriminé", son habitation se situant "juste à l'entrée de la propriété faisant l'objet du projet";

Considérant que la partie intervenante fait observer que la requérante "ne produit pas le moindre élément (plan, titre de propriété, contrat de bail, ...) confirmant cette affirmation";

Considérant que le plan cadastral déposé par la partie intervenante en annexe à sa demande de permis et la liste des propriétaires habitant dans un rayon de 50 mètres autour du projet démontrent que la requérante est propriétaire d'un immeuble situé Les Waides, 27, à Dalhem, cadastré section B, n° 65/2b; que ce terrain est situé à l'opposé de celui où le projet s'implantera, à 50-100 mètres; que, par contre, l'affirmation de la requérante selon laquelle son habitation se situe "juste à l'entrée de la propriété faisant l'objet du projet" est inexacte; que, toutefois, en tant que riveraine du projet, la requérante a intérêt au bon aménagement de son quartier; que la requête en annulation est recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que le premier moyen et la première branche du troisième moyen sont pris de la violation des articles 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du non-respect de la ligne directrice fixée par l'administration; que la requérante soutient que les plans modifiés déposés par les demandeurs de permis n'ont rien changé à l'économie globale du projet, qui consiste toujours à créer des gîtes permettant d'accueillir 25 à 30 personnes, quand bien même le nombre de gîtes passe de cinq à quatre; qu'elle énonce qu'une capacité d'accueil de 25 à 30 personnes "a été jugée inacceptable antérieurement (et) il n'est pas précisé quels sont les éléments nouveaux qui rendraient cette capacité acceptable aujourd'hui ni à quel niveau la capacité d'accueil se situe";

Considérant que la commune de Dalhem, première partie adverse, répond que "le projet a (...) été sensiblement modifié en ce qui concerne l'hébergement entre son refus et son acceptation (notamment 4 gîtes au lieu de 5, et réaffectation du gîte abandonné à l'activité agricole éducative)";

Considérant que, selon la seconde partie adverse, "la requérante perd de vue que le projet a été sensiblement modifié entre l'introduction de la demande et l'adoption de l'acte attaqué"; qu'elle ajoute qu'il est inexact de soutenir que "les plans modifiés ne changent rien à l'économie globale du projet" : "le nombre de gîtes est effectivement diminué" et "il n'est pas inexact de soutenir également que la taille du projet a été revue à la baisse";

Considérant que la partie intervenante soutient que si le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur le projet initial, "c'est en raison exclusivement, d'une part, de la capacité d'accueil trop importante du projet et, d'autre part, de l'existence de doutes quant au caractère éducatif de celui-ci, doutes expressément motivés par l'insuffisance de la surface affectée à l'activité agricole"; qu'elle ajoute ce qui suit :

" Or, la modification apportée au projet en cours de procédure, ainsi que le permet expressément l'article 116, § 6, du CWATUP, rencontre très précisément ces deux objections. En effet, suite à cette modification, le projet ne comporte plus que quatre gîtes au lieu de cinq, ce qui implique une diminution sensible de sa capacité d'accueil et, d'autre part, la superficie initialement réservée au gîte supprimé est affectée au rangement du matériel agricole ainsi que, (le) cas échéant, à l'abri des bêtes";

Considérant qu'à l'origine, le projet visait à créer cinq gîtes permettant l'accueil de 25 à 30 personnes; qu'à cette époque, le fonctionnaire délégué s'était opposé à la demande de dérogation, notamment pour les motifs suivants :

" Considérant que la capacité d'accueil reste très élevée ($\pm$ 25-30 personnes) en plus du logement des propriétaires;

(...)

Considérant qu'un projet de réhabilitation des lieux, afin de préserver ces bâtiments anciens, a sa raison d'être mais que celui-ci est trop ambitieux par sa capacité d'accueil vu l'endroit considéré";

Considérant qu'après la modification des plans, il semble que le nombre de gîtes ait été réduit d'une unité, passant de cinq à quatre; que, toutefois, ni la décision de dérogation prise par le fonctionnaire délégué, ni l'acte attaqué ne mentionnent le nombre de personnes que le projet modifié est capable d'accueillir, de sorte que les motifs qui justifient la dérogation et la délivrance du permis, à savoir la circonstance que "la capacité d'accueil a été revue à la baisse", ne se fondent sur aucun élément du dossier administratif; qu'au surplus, comme le fait remarquer la requérante, une capacité d'accueil de 25 à 30 personnes "a été jugée inacceptable antérieurement (et) il n'est pas précisé quels sont les éléments nouveaux qui rendraient cette capacité acceptable aujourd'hui ni à quel niveau la capacité d'accueil se situe";

Considérant que les parties adverses n'ont déposé aucun dernier mémoire;

Considérant que le premier moyen et la première branche du troisième moyen sont fondés;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, leur éventuel fondement n'étant pas de nature à entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise le 12 octobre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Dalhem octroyant aux époux ROEMERS-JADOULE un permis d'urbanisme visant à transformer une habitation et des étables en un centre éducatif agricole, une habitation et quatre gîtes ruraux à Dalhem, Les Waides, 35, sur des terrains cadastrés section B, n^{os} 32f, 34f et 34e.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.