

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.124 du 30 août 2010

A. 196.103/XIII-5544

En cause :

1. **BOUILLON** Paule,
2. **EVERARTS** Jacques,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier BEAUJEAN, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

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.

Parties intervenantes :

1. **la Commune de Onhaye**,
2. **la Commune de Hastière**,
ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Fabian CULOT et
Patrick HENRY, avocats,
place des Nations-Unies 7
4020 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 6 avril 2010 par Paule BOUILLON et Jacques EVERARTS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution "du permis d'urbanisme du 26 janvier 2010 accordé par le Fonctionnaire délégué de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (Direction de Namur) autorisant la transformation de la Ferme de Miavoye en complexe sportif et associatif relatif à un bien sis à 5520 Onhaye/Hastière rue Sous-Lieutenant Piérard, paraissant cadastré section C, n^{os} 188 h-g-f-d-e, 327 e-d, 326 c";

Vu la requête introduite le 26 avril 2010 par laquelle la commune de Onhaye et la commune de Hastière demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 juillet 2010 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 25 août 2010 à 10.00 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. BEAUJEAN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. CULOT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 se présentent comme suit :

1. Le 19 octobre 2009, les communes de Onhaye et de Hastière introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de la Ferme de Miavoye en complexe sportif et associatif, sur un bien sis à Onhaye, rue Sous-Lieutenant Piérard, cadastré section C, n^{os} 188 h-g-f-d-e, 327 e-d et 326 c.

Au plan de secteur, le bâtiment de la ferme est situé en zone d'habitat à caractère rural d'intérêt culturel, historique ou esthétique tandis que le terrain non bâti figure en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par un arrêté royal du 22 janvier 1979.

Une dérogation au plan de secteur relative à l'aménagement d'un parking à cet endroit a été sollicitée dans la demande de permis.

Les requérants sont propriétaires de la parcelle n° 259 b qui jouxte ce bien.

2. Par un courrier du 27 octobre 2009, le fonctionnaire délégué sollicite la production par le collège communal de Onhaye de plans sur lesquels figurent les "élévations existantes Sud-Ouest et Nord-Ouest".

3. Le 18 novembre 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception desdits plans et considère le dossier comme complet.

4. Une enquête publique se tient du 24 novembre au 8 décembre 2009. Elle suscite le dépôt de trois observations, dont l'une émane de la première partie requérante.

5. En sa séance du 11 décembre 2009, le collège communal de la commune de Onhaye émet sur le projet un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation sollicitée.

6. Par une décision du 26 janvier 2010, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" [...]

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;
Vu le Décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;
Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 127 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Vu les articles 274 et 274 bis du Code précité déterminant respectivement les personnes de droit public et les actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les permis prescrits par les articles 84 et 89 sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;

Considérant que l'Administration Communale d'ONHAYE et l'Administration Communale d'HASTIERE ont conjointement introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à ONHAYE/ANTHEE, rue Sous Lieutenant Piérard, paraissant cadastré section C n/ 188 h-g-f-d-e, 327 e-d, 326 c, et ayant pour objet la transformation de la Ferme de Miavoye en complexe sportif et associatif;
Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué de la Direction de Namur de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, en date du 03/11/09;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural d'intérêt culturel, historique ou esthétique et en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/79 ;

Considérant que le projet est conforme au prescrit dudit plan de secteur en ce qui concerne le hall de sport proprement dit;

Considérant que le bien est situé dans le site d'activité économique désaffecté n/ DCR 115;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé, en partie arrière, dans une zone d'aléa d'inondation faible;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans un site archéologique potentiel;

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

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, 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.66 du Livre 1^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet consiste plus précisément en :

- La transformation de la ferme de Miavoye en complexe sportif et associatif;
- La démolition de deux annexes de la ferme (constructions en bloc béton récentes);
- La création d'un plateau sportif (football, basket, tennis, badminton, handball, volleyball);
- La création d'un parking (103 emplacements) paysager (dalle gazon + plantation arbustes indigènes);
- L'aménagement des abords, création de terrasses, jeux extérieurs (pétanques, jeux d'enfants, barbecue), plantation d'arbres et arbustes indigènes;

Considérant que le projet déroge au prescrit du plan de secteur pour le motif suivant : implantation du parking et aménagements extérieurs en zone agricole; Vu l'article 127 § 3 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine] stipulant : «Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire de l'article 4, alinéa 1^{er}, 3/, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1/, 2/, 4/, 5/, 7/ et 8/, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 24/11/09 au 08/12/09 inclus;

Considérant que cette enquête a suscité une réclamation s'opposant au projet, courrier comportant divers desiderata de la part du propriétaire mitoyen et un courrier appuyant le projet;

Considérant que ces courriers peuvent être résumés comme suit :

- Le projet est démesuré par rapport au village de Miavoye comprenant +/- 70 habitants;
- Des permis ont déjà été refusés pour la pose de bardage bois alors que le projet en comporte;
- L'impact en terme de bruit et de trafic supplémentaire dans le village;

Considérant que conformément à l'article 127 § 2 du CWATUP, le collège communal transmet son avis dans les 70 jours de la réception de la demande du fonctionnaire délégué;

Considérant que cet avis a été sollicité en date du 18/11/09 et reçu en date du 15/12/09 ; qu'il est libellé comme suit :

« Considérant que ces trois courriers sont recevables, fondés pour les remarques portant sur le parking et les aménagements en zone agricole, mais non fondés pour les autres éléments car ne portant pas sur l'objet de l'enquête à savoir : la dérogation au plan de secteur;

Considérant néanmoins que les remarques relatives aux biens mitoyens seront bien évidemment prises en compte, notamment par le respect de la législation comme les articles du Code civil traitant des servitudes établies par la loi;

Considérant, à la lecture de ces courriers, que ce projet d'envergure n'a suscité une réelle opposition que de la part d'une seule personne;

Considérant qu'il faut privilégier l'intérêt général et non l'intérêt particulier;

Considérant pour répondre aux craintes de la réclamante :

- que vu son implantation à la sortie du village, les accès principaux situés en façade nord, les aménagements de circulation prévus aux abords du complexe, et le parking situé en contre-bas le long de la voirie régionale, le projet n'entraînera pas de charroi supplémentaire dans le hameau, d'autant que la traversée de celui-ci est sinueuse et allonge considérablement les trajets des personnes venant de la vallée;
- que tous les impétrants concernés (eau, électricité, ...) ont été interrogés;
- que l'aménagement de l'égouttage sera conforme aux normes en vigueur, en fonction de la configuration des lieux;

Considérant la réunion d'information organisée par Monsieur le Bourgmestre Bastin, à l'attention de l'ensemble des habitants de Miavoye, le 26/11/09;

Considérant qu'un courrier a été relevé de la boîte aux lettres, déjà relevée une fois en matinée, le 8 décembre après 12h00, et que par conséquent ce courrier ne peut être acté dans les résultats de l'enquête publique : ce courrier émane d'un club sportif appuyant le projet;

Considérant le rapport de pompiers (...);

Considérant l'avis favorable conditionnel de la CCATM, en séance du 18/11/2009 :

" ... A 1 voix contre, 1 voix pour sans conditions, 10 voix pour sous conditions,

Emet un avis favorable aux conditions suivantes :

Un tuyau d'évacuation des eaux claires sera installé dans le fossé existant;

Le parement de bois sera pré-patiné afin de donner une teinte grisée uniforme à l'ensemble";

Considérant que le projet tient compte des observations préalables que la CWPSS avait communiquées à l'architecte concernant le revêtement non perméable du parking, vu les contraintes karstiques;

Considérant que la voirie est suffisamment aménagée et équipée compte tenu de la situation des lieux;

Considérant que le projet s'intègre au contexte urbanistique existant;

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'intérêt public émanant d'un souhait de la population, puisqu'il s'agit d'un projet de priorité 1 dans le programme du Plan communal de développement rural;

Considérant le manque d'infrastructures sportives et communautaires dans notre zone rurale;

Considérant l'originalité du projet, né de la volonté politique des deux communes associées pour l'occasion»;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés; que conformément à l'article 127§2 [ils] transmettent leur avis dans les trente jours de la demande ; qu'à défaut, leur avis est réputé favorable;

% DGO1- Direction des Routes : voirie régionale; que son avis sollicité en date du 18/11/09 et reçu en date du 23/11/09 est favorable;

% DGO3 - Direction du Développement rural; que son avis sollicité en date du 18/11/09 et reçu en date du 7/12/09 est favorable;
Considérant que l'activité est compatible avec le voisinage;
Vu les réponses apportées par le Collège communal aux griefs des réclamants;
Considérant la pertinence de l'avis du Collège Communal;
Considérant que le caractère exceptionnel de la dérogation est justifié par le fait que le parking est nécessaire à l'activité; que son emplacement est judicieux compte tenu des voies d'accès et l'implantation du projet; que son implantation évite toute nuisance liée au stationnement au sein du village;
Considérant que le projet réaffecte un bâtiment à l'état de ruine et que son caractère mérite une rénovation;
Considérant que le projet intègre une architecture contemporaine au bâti traditionnel local de manière harmonieuse;
Considérant l'utilité publique du projet;
Considérant que l'article 127§3 du Code wallon peut être appliqué;

ARRETE

Article 1^{er} : Le permis est octroyé. Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes : Préalablement à la mise en oeuvre du présent permis, les plans seront soumis au Service Prévention Incendie dont le rapport devra être respecté.
Le projet est situé dans un site archéologique potentiel et concerne une zone de dimensions importantes. Dès lors, préalablement à tous travaux, le Service de l'Archéologie fera procéder à des sondages diagnostic et éventuellement des fouilles. [...]";

Considérant que, par requête introduite le 26 avril 2010, la commune de Onhaye et la commune de Hastière demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir leur requête;

Considérant que l'auditeur rapporteur chargé de l'instruction de l'affaire a déposé un rapport rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, tel que remplacé par l'article 55, 2/, de l'arrêté royal du 25 avril 2007; qu'il a en effet estimé que le premier moyen invoqué à l'appui de la requête unique était fondé et que le recours n'appelait que des débats succincts;

Considérant que les requérants prennent, notamment, un premier moyen de la violation des articles 84, 127 et 128 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'absence de motifs pertinents et exacts de l'acte, de l'excès de pouvoir, de la violation du principe de bonne administration et de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils font valoir que l'acte attaqué est délivré de manière conditionnelle puisqu'il prévoit que "préalablement à la mise en oeuvre du [...] permis, les plans seront soumis au Service Prévention Incendie dont le rapport devra être respecté"; qu'ils soutiennent qu'ainsi "l'autorité délivrante

conditionne l'autorisation à l'accord d'une autre autorité et abdique donc une partie de sa compétence"; qu'ils estiment en outre que, pour l'autorité, l'avis du service incendie est nécessaire à la délivrance de l'autorisation et que le projet pourrait donc être modifié ou refusé selon cet avis; qu'ils prétendent que l'autorité administrative n'a pas donc pu statuer en pleine connaissance de cause; qu'ils citent, notamment, à l'appui de leur argumentation, l'arrêt du Conseil d'Etat n° 199.794 du 21 janvier 2010;

Considérant que la partie adverse, dans sa note d'observations, affirme que l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable n'est nullement démontrée; qu'elle ne fait valoir aucune observation quant au premier moyen;

Considérant que les parties intervenantes répondent sur ce premier moyen que, contrairement aux dires des requérants, l'avis du collège communal de Onhaye évoque le rapport des pompiers; qu'elles en déduisent donc que ce rapport a été déposé préalablement à l'adoption de l'acte attaqué; que, selon elles, si l'acte attaqué précise que "préalablement à sa mise en œuvre, les plans devront à nouveau être soumis aux Services prévention incendie, cela ne signifie en rien que la soumission de ces plans emporterait dépôt d'un nouveau rapport dont les conditions constitueraient, pour la partie adverse, un événement futur et incertain auquel elle ne pourrait se raccrocher dans le cadre de la délivrance de l'acte attaqué"; qu'elles soutiennent que les requérants auraient pu prendre connaissance de ce rapport lors de l'enquête publique; qu'elles affirment également que le rapport du service incendie a été "communiqué aux services du fonctionnaire délégué par courriel du 1^{er} décembre 2009 [annexé au dossier des parties intervenantes], puis par courrier officiel le 19 janvier 2010";

Considérant, sur ce moyen, que, si aux termes de l'article 86, § 1^{er}, du CWATUP, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'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; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis 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;

Considérant, par ailleurs, que les décisions administratives doivent reposer sur des motifs exacts, pertinents et admissibles;

Considérant que l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Article 1^{er} : Le permis est octroyé. Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes : Préalablement à la mise en oeuvre du présent permis, les plans seront soumis au Service Prévention Incendie dont le rapport devra être respecté";

que l'acte attaqué renvoie à l'avis du collège communal de Onhaye du 11 décembre 2009 qui vise "le rapport des pompiers (...)", sans apporter d'autres précisions; que ledit avis du collège communal visait "le rapport des pompiers, ci-annexé", tout en omettant de le transmettre au fonctionnaire délégué;

Considérant que, dans un courrier du 18 novembre 2009 adressé au collège communal de Onhaye, le fonctionnaire délégué demande précisément la transmission dudit rapport; que, le 19 novembre 2009, le service urbanisme de la commune de Onhaye lui répond que "le rapport des pompiers [lui] parviendra sous peu, et au plus tard lors de l'envoi des résultats de l'enquête publique"; que ce rapport, tel que produit par les parties intervenantes en annexe à leur requête en intervention, est daté du 23 novembre 2009; que, s'il est visé par le collège communal de Onhaye dans son avis du 11 décembre 2009, aucune pièce ne permet d'étayer le fait que le rapport rédigé par le service incendie a été transmis au fonctionnaire délégué ni même réceptionné par lui, ledit rapport ne figurant pas au dossier administratif fourni par la partie adverse et n'étant d'ailleurs pas visé dans son inventaire; qu'à cet égard, les requérants affirment à l'audience n'avoir jamais vu ce rapport lors de leur consultation du dossier à la Région wallonne; que, certes, la première partie intervenante dépose la copie d'un courriel adressé à la collaboratrice du fonctionnaire délégué en annexe duquel se serait trouvé le rapport; que, cependant, elle n'apporte aucun élément tendant à établir que ce courriel a bien été reçu et lu par le fonctionnaire délégué; que la partie adverse reste par ailleurs silencieuse sur ce point; qu'enfin, le "courrier officiel" du 19 janvier 2010 est en réalité adressé à la commune de Onhaye;

Considérant qu'en toute hypothèse, il ressort de l'acte attaqué que la consultation du service prévention incendie a été jugée nécessaire; que l'auteur de l'acte attaqué a décidé que "préalablement à la mise en oeuvre du présent permis, les plans seront soumis au Service Prévention Incendie dont le rapport devra être respecté", ce qui signifie qu'une modification des plans aurait pu être imposée par ledit service; qu'il y a lieu de rappeler que ce rapport était en l'espèce essentiel, s'agissant de la réalisation d'un complexe sportif et associatif; qu'il a ainsi statué sans avoir pu vérifier que la demande qui lui était soumise était compatible avec ces prescriptions qu'il ne connaissait pas encore et qu'il a imposé des conditions pour le moins imprécises sur

lesquelles il n'a pu porter aucune appréciation; que l'auteur de l'acte attaqué a ainsi statué sans disposer de tous les éléments qu'il avait jugés nécessaires à son appréciation; que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la commune de Onhaye et la commune de Hastière est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme accordé le 26 janvier 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne aux communes d'Onhaye et de Hastière, autorisant la transformation de la Ferme de Miavoye en complexe sportif et associatif, sur un bien sis à Onhaye/Hastière rue Sous-Lieutenant Piérard, cadastré section C, n^{os} 188 h-g-f-d-e, 327 e-d et 326 c.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le trente août deux mille dix par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.