

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.446 du 16 mai 2014

A. 211.794/XIII-6917

En cause : 1. **MATHEN** Jean-Paul,
 2. **LEURQUIN** Françoise,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Benoît HAVET, avocat,
 allée de Clerlande 3
 1340 Ottignies,

 contre :

 la Commune de Tenneville,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre NEUVILLE, avocat,
 avenue de la Toison d'Or 27
 6900 Tenneville.

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

Vu la requête unique introduite le 28 février 2014 par Jean-Paul MATHEN et Françoise LEURQUIN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 janvier 2014 par la commune de Tenneville relatif à un bien sis Tenneville, rue d'Erneuville, n° 16 cadastré 3^{ème} division, section A, n° 163a et ayant pour objet la transformation d'un corps de ferme constitué d'un corps de logis, d'étables et de granges en 2 gîtes;

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

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

Vu l'ordonnance du 28 mars 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 7 mai 2014 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Elodie HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Marie-Christine GERMAIN, loco Me P. NEUVILLE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, premier 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 2 octobre 2013, Gérard HUBERMONT et Annick GILLET introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'une maison d'habitation en deux gîtes sur un bien sis à Tenneville, rue d'Erneuville, n° 16, cadastré 3^{ème} division, section A, n° 163e.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural, au sein d'un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

2. Le 15 octobre 2013, le collège communal refuse le permis d'urbanisme :

" 1° pour les motifs indiqués ci-dessus et :

- le collège communal n'avait pas en sa possession tous les éléments pour prendre une décision;

2° Lors de l'introduction d'un nouveau dossier, le demandeur veillera à compléter son dossier de manière à joindre les propriétaires voisins dans un rayon de 50 m par rapport à la parcelle concernée, indiquer les emplacements de parking, le type de chauffage prévu et l'affectation prévue des bâtiments à l'arrière".

3. Le 12 novembre 2013, Gérard HUBERMONT et Annick GILLET introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant le même objet sur le même bien.

4. Le 13 novembre 2013, l'administration communale accuse réception de la demande.

5. Une enquête publique est organisée du 15 novembre 2013 au 29 novembre 2013. Dans le cadre de cette enquête publique, une réclamation signée par dix personnes est déposée.

6. Le 14 janvier 2014, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué et il est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du Livre I^{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 I^{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;

(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique de l'Ourthe (PASH) adopté par arrêté du Gouvernement wallon le 10/11/2005, en vigueur depuis le 02/12/2005, qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome;

(2) Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 1^{er}, alinéa 3, 2^o- a) du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

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

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 15/11/2013 au 29/11/2013 pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Rénovation et transformation dans le village d'Erneuville d'une ancienne ferme en deux gîtes;

(1)(2) Considérant que des réclamations ont été déposées (1 document de 3 pages signé par 10 personnes); qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les réclamations sont recevables et qu'elles portent sur :

- Le bien fondé de créer un gîte «de grande capacité» dans un village;

Considérant que le collège a connaissance de gîtes, de plus grandes capacités, exploités par les mêmes personnes et qui jusqu'à présent n'ont posés aucun problème;

Considérant que les gîtes sont autorisés par le bourgmestre sous certaines conditions et après différents contrôles et que cette autorisation peut être suspendue ou retirée à tout moment;

- la capacité d'accueil, gîtes annoncés de 2 et 12 personnes. Les réclamants signalent que le gîte prévu de 12 personnes permettrait d'héberger, au vu des dimensions des chambres, d'accueillir un nombre supérieur personnes.

Considérant que la capacité du gîte est bien indiquée dans l'autorisation d'exploiter;

- le bruit généré par les activités qui seraient proposées aux groupes accueillis;

Considérant que plusieurs possibilités s'offrent aux personnes afin de faire cesser les nuisances éventuelles;

- la destination des bâtiments situés à l'arrière;

Considérant que pour tout aménagement des dépendances le demandeur devra solliciter un permis d'urbanisme;

- la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement au lieu de la notice;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{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 I^{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;

- L'évacuation des eaux usées;

Le bâtiment est situé en zone d'assainissement collectif sans station d'épuration, donc le projet devra être équipé d'une fosse septique bi-passable toutes eaux;

(1)(2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Service Régional d'incendie : projet de bâtiment public ou destiné à recevoir du public et projet de bâtiment situé à l'écart des villages et dont l'accès existant est un simple chemin de terre; que son rapport sollicité en date du 13/11/2013 et transmis en date du 09/01/2014 est favorable conditionnel;
- S.P.W. DGO1 - Routes et Bâtiments : projet établi le long d'une voirie régionale; que son avis sollicité en date du 13/11/2013 et transmis en date du 10/10/2013 (sic) est favorable;

Considérant que la C.C.A.T.M. [lire commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité] a émis un avis conditionnel en date du 03/12/2013 sur le projet, libellé comme suit :

Après avoir informé la commission sur les procédures en matière de délivrance de l'attestation de sécurité délivrée par le bourgmestre, après avoir pris connaissance des résultats de l'enquête publique (1 document de 3 pages signé par 10 personnes) et donné lecture complète du contenu des 3 pages et le dossier a été réexaminé.

L'avis favorable conditionnel est motivé comme suit :

- la commission a reçu la réponse à toutes les questions posées lors de la séance du 08 octobre 2013.
- la commission a reçu des informations sur la capacité des gîtes, même si les demandeurs vont vers des gîtes de standing.

- les transformations vont valoriser le bâti existant.
- les gîtes de «grande capacité» (à partir de 10 personnes) étant soumis à une visite du service de prévention incendie avant d'obtenir l'autorisation renforcée l'avis de la C.C.A.T.M. concernant le nombre total d'occupants.
- la commission demande une vigilance accrue du collège communal lors des soumissions de permis ultérieurs notamment pour le permis unique pour la géothermie et le permis pour les bâtiments existants restant et leurs destinations.

La commission souhaite émettre les remarques suivantes, concernant les nuisances sonores et les autorisations communales et conseille au collège communal de conditionner le permis :

- en n'autorisant pas d'activités récréatives motorisées.
- sur les aménagements des annexes situées à l'arrière du projet.
- sur la capacité d'occupation ceci par rapport au rapport des pompiers.
- d'avoir une vigilance accrue lors de la délivrance de l'attestation de sécurité.
- le logement dans les bâtiments annexes est interdit et tout, autre type de logement (tel que: caravane, mobilhome, tente, etc..) est interdit sur l'entièreté de la parcelle.

(9) Considérant la situation du bien au P.A.S.H. [lire : plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (P.A.S.H.)] :

- En zone d'assainissement collectif avec égout existant non connecté à une station d'épuration collective;

Considérant que le projet engendre une augmentation de la charge polluante rejetée;

Vu l'ensemble du dossier et les antécédents de cette demande, notamment le refus délivré par nous le 15/10/2013;

Vu l'ensemble du dossier et notamment le rapport de l'auteur de projet;

Considérant qu'il n'existe aucune réglementation sur la capacité maximum des gîtes;

Par ces motifs,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame HUBERMONT Gérard et GILLET Annick est octroyé pour la rénovation et la transformation d'une maison d'habitation en 2 gîtes; ceci sous conditions :

(5) (2) Le titulaire du permis devra :

1. Respecter toutes les conditions suivantes :
 - aucune activité récréative motorisée ne sera organisée.
 - aucun aménagement des annexes situées à l'arrière du projet ne sera réalisé sans permis d'urbanisme.
 - la capacité d'occupation sera déterminée suivant le rapport des pompiers.
 - le logement dans les bâtiments annexes est interdit et tout autre type de logement (tel que : caravane, mobilhome, tente, etc..) est interdit sur l'entièreté de la parcelle.

2. Tout dégât causé au domaine public à la suite de cette construction sera intégralement porté à charge du demandeur;
3. Si une extension pour l'équipement en (eau, électricité, etc..) s'avère nécessaire, les frais occasionnés seront à charge du demandeur;
4. Les conditions générales et particulières annexées reprises sur l'avis favorable du Ministère wallon de l'équipement et des transports seront respectées.
5. Les remarques du rapport annexé établi le 06 décembre 2013 par le service régional d'incendie seront respectées.

[...]"

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que la première branche du premier moyen de la requête est fondée et n'appelle que des débats succincts;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 10 et 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de la violation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et de ses annexes, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit être pris en toute connaissance de cause et apprécié dans sa globalité par l'autorité qui l'autorise ainsi que de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, des articles 1^{er} à 3 de la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, elles constatent que l'acte attaqué autorise la rénovation et la transformation d'un corps de ferme en deux gîtes, lesquels seront équipés d'une pompe à chaleur géothermique; qu'elles rappellent que l'acte attaqué reprend à cet égard l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), laquelle a attiré l'attention de l'autorité délivrante "lors des soumissions de permis ultérieurs notamment pour le permis unique pour la géothermie (...)" ; qu'elles soutiennent qu'en effet, en vertu de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), le forage nécessaire à l'installation d'une pompe à chaleur est soumis à permis d'urbanisme et que cette opération nécessite par ailleurs l'obtention d'un permis d'environnement, la rubrique 45.12.01 de l'annexe 1 de l'arrêté liste du 4 juillet 2002 soumettant l'opération de forage et d'équipement de puits destinés à recevoir des sondes géothermiques à l'obtention préalable d'un permis d'environnement de classe 2; qu'elles constatent à la lecture du dossier de demande que l'installation de la pompe à chaleur fait partie du projet autorisé par l'acte attaqué, celle-ci étant destinée à alimenter les gîtes créés; qu'elles en concluent que le projet autorisé visant également une installation de classe 2, il était soumis à permis unique; qu'elles estiment que les articles 1^{er} et 81 du décret du

11 mars 1999 relatif au permis d'environnement sont violés en ce que l'appréciation de l'autorité administrative n'a pas été opérée sur l'établissement en projet en tant qu'"unité technique et géographique", mais s'est limitée à l'examen du projet sur le plan urbanistique, faisant fi de l'opération de classe 2 qui va s'y exercer qui rendait nécessaire la délivrance d'un permis unique; qu'elles considèrent encore que l'autorité ayant délivré l'acte attaqué n'était pas compétente pour ce faire dans la mesure où elle a statué dans le cadre de l'article 107 du CWATUPE et non de l'article 81 du décret du 11 mars 1999;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse n'examine pas les moyens;

Considérant que le 30 octobre 2013, l'architecte des demandeurs du permis a écrit à l'administration communale ce qui suit :

" Concernant le projet repris en annexe ci-dessus et vu l'avis de refus de permis délivré par vos services, je me permets de revenir vers vous avec les réponses aux différentes questions posées par la C.C.A.T.M. :

Type de chauffage :

Il s'agira d'une pompe à chaleur fonctionnant à l'aide d'un forage géothermique. Ce système offre plusieurs avantages :

1. La géothermie est une source d'énergie indigène et respectueuse de l'environnement. Elle n'engendre dans l'atmosphère ni substances polluantes, ni dioxyde de carbone et remplace ainsi de manière idéale les énergies fossiles comme le pétrole ou le gaz.
2. Disponible en permanence, elle ne dépend pas des conditions climatiques, des saisons ou des heures de la journée.
3. Inépuisable, la géothermie fait partie des énergies renouvelables, donc durables.
4. La géothermie est exploitable partout et dans tous les types de sous-sol.
5. Les coûts d'exploitation de l'énergie géothermique sont faibles. Les dépenses liées au fonctionnement d'une pompe à chaleur géothermique sont faibles. Ainsi un bâtiment se situant juste sous la norme imposée par la région wallonne au 1/09/2011, soit max. E w 80 les consommations attendues sont 30 kwh électrique par an et par m² chauffé soit encore 3.000 kwh pour dalle de sol de 100 m² et pour une T° extérieure de base d'environ -10°C.
6. L'installation demande peu ou pas d'entretien. Un contrôle du bon fonctionnement de l'installation est toutefois souhaitable au minimum tous les deux ans.

[...]"

Considérant que le forage de puits destinés à recevoir des sondes géothermiques est une activité de classe 2 qui nécessite un permis d'environnement en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées (rubrique 45.12.01 de l'annexe I); que le système de chauffage utilisé pour chauffer les deux gîtes n'est pas dissociable du reste du projet ayant pour objet la rénovation

et la transformation d'une maison d'habitation en ces deux gîtes; qu'il en résulte que la réalisation du projet nécessite à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement et qu'il doit être qualifié de mixte au sens du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement; que, conformément à l'article 81, § 1^{er}, de ce décret, il devait dès lors faire l'objet d'une demande de permis unique, comme l'indique l'avis de la C.C.A.T.M. du 3 décembre 2013, portant sur l'ensemble du projet;

Considérant que la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate au terme de débats succincts peuvent être suivies;

Considérant qu'il s'ensuit qu'en raison de cette annulation immédiate, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 janvier 2014 par la commune de Tenneville relatif à un bien sis Tenneville, rue d'Erneuville, n° 16 cadastré 3^{ème} division, section A, n° 163a et ayant pour objet la transformation d'un corps de ferme constitué d'un corps de logis, d'étables et de granges en 2 gîtes.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize mai deux mille quatorze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.