

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.094 du 15 juin 2016

A. 219.445/XIII-7699

En cause : **BODARWE** Walter,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville de Malmedy,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

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

Vu la demande introduite le 8 juin 2016 par Walter BODARWE, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 28 avril 2016 du collège communal de Malmedy octroyant un permis d'urbanisme à la société anonyme (S.A.) IGEFA pour la transformation de la tannerie d'Arimont en un gîte de 20 personnes (9 chambres) à Malmedy-Arimont, chemin de la Cense, 24 A;

Vu l'ordonnance du 9 juin 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 14 juin 2016 à 09.30 heures;

Vu la note d'observations et le dossier administratif des parties adverses;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaisant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VANDERHELST, 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 se présentent comme suit :

1. La S.A. IGEFA est propriétaire d'un bien situé chemin de la Cense, 24 A, à Malmedy-Arimont. Cette propriété est immédiatement contiguë à celle du requérant.

Les deux propriétés constituaient une ancienne exploitation agricole divisée dans le cadre d'une succession.

2. La S.A. IGEFA fait une première demande de permis d'urbanisme qui lui est octroyé par le collège communal de Malmedy le 16 février 2009, autorisant la transformation du bâtiment en un gîte de 15 personnes. Ce permis n'a cependant pas été mis en oeuvre.

3. Le 4 décembre 2015, la S.A. IGEFA introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation de la tannerie d'Arimont en un gîte de 20 personnes.

Il est accusé réception de la demande le 12 janvier 2016.

4. Au cours de l'introduction de la demande, les avis suivants sont émis :

- la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet le 18 janvier 2016 un avis favorable;
- la S.N.C.B. HOLDING donne le 20 janvier 2016 un avis favorable;
- le service régional d'incendie émet le 1^{er} février 2016 un avis favorable conditionnel;
- le service public de Wallonie (S.P.W.) - direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) dans un avis du 4 février 2016 énonce être favorable à la transformation du bâtiment en gîte mais défavorable à la création d'un parking de 10 places;
- INFRABEL donne le 9 février 2016 un avis favorable;
- la cellule RAVEL émet le 10 février 2016 un avis favorable.

5. Une enquête publique est réalisée entre le 19 janvier et le 2 février 2016, la demande impliquant une dérogation au plan de secteur, le bien étant situé en zone agricole.

Deux réclamations sont introduites :

- une par le requérant et son épouse, par l'intermédiaire de leur conseil de l'époque;
- la seconde par Monsieur et Madame Philippe et Véronique SIEUX-CUCHE, locataires d'une maison appartenant au requérant et donnant directement sur le projet de la S.A. IGEFA.

6. Le 1^{er} mars 2016, la S.A. IGEFA introduit des plans modifiés afin de répondre à l'avis défavorable de la DGO3 :

- le parking est désormais destiné à accueillir 9 voitures au lieu de 10;
- il sera encaissé dans le terrain, redescendu au niveau de la voirie;
- il est prévu de maintenir la végétation existante et de réaliser quelques plantations complémentaires.

7. Le 19 avril 2016, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au plan de secteur et émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

8. Le 28 avril 2016, le collège communal de Malmedy accorde le permis d'urbanisme sollicité.

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

"

Le Collège communal,

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

Vu l'article L1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale ;

~~Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 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 ;~~

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 ;

Considérant que **LA SA IGEFA c/o Mr Carly GENTGES** ayant ses bureaux à 4960 Malmedy – Arimont – Chemin de la Cense, 27 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à **4960 MALMEDY – Arimont – Chemin de la Cense, 24A**
Cadastré : 3e division - section D - N° 118b-118c-121a-121e
et ayant pour objet **la transformation de la tannerie d'Arimont en gîte de 20 personnes (9 chambres)**

(1) Considérant que la demande complète de permis a été :

~~— adressée à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du ...~~
— déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 04.12.2015 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 12.01.2016;

(2) Considérant qu'un certificat d'urbanisme n° 2 non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ...;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Malmedy-Saint-Vith approuvé par A.R. du 19.11.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Considérant que le bien est situé en zone ... dans le périmètre du plan communal d'aménagement ... approuvé par ... du ... et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

(2) Considérant que le bien est situé sur le lot n°... du lotissement ... non périmé, autorisé par le Collège Communal de Malmedy en date du 26.03.1974;

(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ...;

(2) Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de ... du ...;

(2) Considérant que le bien est situé en zone ... au schéma de structure communal adopté par ... du ...;

(1)(2) Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par ... du ... est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en ... sous aire ... audit règlement ;

~~(2) Considérant l'arrêté ministériel du faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme ;~~

~~(2) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien classé inscrit sur la liste de sauvegarde situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité localisé dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visé à l'article 233 du Code précité ; qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué ;~~

~~(2) Considérant qu'un certificat de patrimoine non périmé relatif à l'objet de la demande a été délivré en date du ... ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre d'un site Natura 2000 visé par l'article 1bis alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre d'un territoire désigné en vertu de l'article 6 de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, dernièrement modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvages ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002 ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans une des zones faiblement habitées qui ne seront pas pourvues d'égout et qui feront l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 3, 9° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 septembre 1991 fixant les règles de présentation et d'élaboration des plans communaux généraux d'égouttage, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 qui, bien que repris en zone agglomérée, peut faire l'objet d'une épuration individuelle en vertu de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 15 octobre 1998 portant réglementation sur la collecte des eaux résiduaires urbaines ainsi que par l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 décembre 2001 ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome, dont le régime fut rendu applicable par décision du ..., et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;~~

~~(1) (2) Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de ... qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires qui, bien que repris en zone d'assainissement collectif, peut faire l'objet d'une épuration individuelle, en vertu de l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires qui, bien que repris en zone d'assainissement autonome, peut être dispensé d'épuration individuelle en vertu de l'article 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires ;~~

~~(2) Considérant qu'en vertu de l'article 84, §2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué ;~~

~~(1)(2) Considérant que la demande de permis implique l'ouverture de nouvelles voies de communication communales la modification du tracé de voies de communication communales existantes l'élargissement de voies de communication communales existantes la suppression de voies de communication communales existantes ; que la demande de permis a n'a pas été soumise à l'avis de l'administration régionale provinciale ; que le Conseil communal, après mesures particulières de publicité, en a délibéré ;~~

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

~~(2) Considérant qu'une étude d'incidences sur l'environnement a été réalisée pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ;~~

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : Application de l'article 330-11° du CWATUPe

(1)(2) Considérant que deux réclamations ont été introduite(s); qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

(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)

- (CCATM) : que son avis sollicité en date du 14.01.2016 et transmis en date du 18.01.2016 est favorable ~~favorable conditionnel défavorable est réputé favorable par défaut~~ ;
- (SPW - DGO3) : que son avis sollicité en date du 14.01.2016 et transmis en date du 04.02.2016 est favorable à la transformation de bâtiments en gîte mais défavorable à la création d'un parking de 10 places ~~favorable conditionnel défavorable est réputé favorable par défaut~~ ;
- (zone de secours Wal 5) : que son avis sollicité en date du 14.01.2016 et transmis en date du 01.02.2016 est favorable - favorable conditionnel ~~défavorable est réputé favorable par défaut~~ ;
- (SPW-RAVEL) : que son avis sollicité en date du 14.01.2016 et transmis en date du 10.02.2016 est favorable ~~favorable conditionnel défavorable est réputé favorable par défaut~~ ;
- (SNCB) : que son avis sollicité en date du 14.01.2016 et transmis en date du 20.01.2016 est favorable ~~favorable conditionnel défavorable est réputé favorable par défaut~~ ;
- (INFRABEL) : que son avis sollicité en date du 14.01.2016 et transmis en date du 09.02.2016 est favorable ~~favorable conditionnel défavorable est réputé favorable par défaut~~ ;

~~(1)(2) Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du ... en application de l'article 115, §1^{er}, 2^e et transmis en date du ... est favorable favorable conditionnel défavorable réputé favorable par défaut ;~~

~~(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme ... pour le(s) motif(s) suivant(s) : ... ; qu'une proposition motivée de dérogation a été n'a pas été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué ; qu'une telle proposition est n'est pas requise ;~~

(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 04.04.2016 est - favorable - favorable conditionnelle ~~défavorable~~ ; que sa décision conforme est libellée et motivée comme suit en date du 19.04.2016 :

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de MALMEDY, dont le récépissé porte la date du 04.12.2015 a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 12.01.2015 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 04.04.2016 ;

Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Malmédy-Saint-Vith adopté par A.R. du 19.11.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;

Il se situe également le long du réseau autonome des voies lentes (RAVEL)

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M) ;

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants :

- Application de l'article 111 du Code wallon qui concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur ;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 18.01.2016

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour le motif suivant :

- **Application de l'article 330-11^o du CWATUP (en vertu de l'article 111 du Code) ;**

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 19.01.2016 au 02.02.2016 ;

Considérant que **2 réclamations** ont été introduites lors de cette enquête publique.

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Les deux réclamations émanent de :

1. Monsieur Ph.SIEUX et Madame V.CUCHE
Chemin de la Cense, 12
2. Monsieur et Madame W. BODARWE
Chemin de la Cense, 22

Les remarques et observations portent essentiellement sur :

- 1) Emplacement du parking pour voiture trop près du lieu de vie
 - Une perte de vue dégagée
 - Des bruits intempestifs (rotation des voitures, jeux)
 - La transformation du lieu (création de monticule arboré, gestion des poubelles et containers, ...)
 - Sécurité des lieux : risque élevé de vitesse et d'accidents
 - Intérêt des lieux : accessibilité parking, option d'une autre implantation
- 2) Projet excessif et potentiellement source de nuisances sonores
 - Création d'un parking en zone arrière
 - Questionnement quant à la recevabilité de la demande : signature de la demande et statuts de la SA IGEFA
 - Manque de matrice cadastrale au sein du dossier (droit de construire)
 - Questionnement quant à l'adresse (numéro de police) du siège social
 - Projet en zone agricole : manque d'explications concernant la dérogation au plan de secteur
 - Le projet semble se faire au détriment du bocage existant (vue aérienne)

Compléments :

- Deux photos montrant des déboisements « in situ »
- Questionnement quant à la dépollution du sol autour de la tannerie
- (Consultation éventuelle de l'office Wallon des déchets)

Considérant que la Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 18.01.2016

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'environnement a transmis son avis en date du 04.02.2016

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Service Régional d'Incendie a transmis son avis en date du 01.02.2016 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la Cellule RAVeL a transmis son avis en date du 10.02.2016 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la SNCB Stations (zone de Liège) a transmis son avis en date du 20.01.2016 ;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, INFRABEL SA a transmis son avis en date du 09.02.2016 ;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés ;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines ;

Vu les circonstances urbanistiques locales ;

Vu le Décret modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement en date du 10 novembre 2006, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation ;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de la tannerie de la Ferme d'Arimont en gîte

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement ;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 15/10/2016 (ensemble de 10 feuilles) et plan modifié N°05 ind. A du 05 avril 2016

Considérant le reportage photographique en notre possession :

Considérant la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement en date du 04/12/2015 (modifié le 01.03.2016) ainsi que le rapport urbanistique rédigé le 04/12/2015 par le demandeur et l'architecte B. COUNET (bureau ARTAU) ; attendu que ces documents développent et renseignent :

« Affectation : gîte 9 chambres

Description des travaux :

L'intervention concerne l'ancienne tannerie de la Ferme d'Arimont. Le bâtiment principal, dans sa situation existante, est affublé de diverses annexes. La première intervention consiste en la démolition d'une partie de ces annexes. Les bâtiments conservés sont aménagés intérieurement de manière à accueillir un gîte 9 chambres et tous les espaces communs nécessaires

L'ensemble du volume existant est habillé d'un bardage ajouré en bois de couleur gris clair, en lien avec le bâti existant. La couverture est réalisée en tuiles plates. Les châssis sont en PVC. Le traitement contemporain des façades et la simplification des nombreux volumes préexistants permet de rendre de la cohérence à l'ensemble du site »

Vu le courrier émanant du demandeur et rédigé le 03.02.2016 ; document (copie annexée) qui vise à expliquer certains travaux entrepris à ce jour :

- Elagage de certains arbres
- Nettoyage du site (résidus intérieurs)
- Sondage de stabilité intérieur (vérification de la profondeur es fondations, ...)

Considérant l'analyse et l'avis émis par la CCATM, soit :

« Il s'agit de la transformation de la tannerie. Un permis a été obtenu mais la demande a été modifiée. Il s'agit d'un gîte avec chambres confortables (dimensions, salles de bains, ...) l'ensemble est revêtu de bardage. Les baies sont percées selon la structure des colombages. Un membre estime que 10 places de parking sont suffisantes pour un gîte de 20 personnes. Il y a lieu de vérifier le type d'épuration proposé

Le demandeur est aussi propriétaire de l'aile de la ferme qui comprend des appartements permanents, »

Vu l'analyse globale et motivée par le service communal de l'urbanisme ; attendu que celle-ci développe : les rétroactes et l'évolution du dossier, les objectifs visant la réhabilitation du bâtiment et du site, les modifications par rapport au permis délivré, l'analyse et des réponses accordées quant aux réclamations lors de l'enquête publique, les conditions émises par le collège communal lors de l'avant-projet, ...

Vu les matériaux et les tonalités projetés ;

Attendu que la conception et la composition architecturale détermine un ensemble homogène et intégré au sein de l'environnement bâti et paysager ;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

La dérogation au plan de secteur peut être accordée ; les prescriptions de l'article 111 du Code sont rencontrées : extension inférieure à 50% de l'emprise bâtie existante, intégration paysagère, l'ensemble rénové et transformé forme une unité fonctionnelle et homogène, ...

J'émet toutefois un avis favorable conditionnel :

L'ensemble des onze conditions formulées et transcrites par le Collège communal en séance du 17/03/2016 sont pertinentes et devront être de stricte application.

Les conditions du SRI ainsi que de la Cellule RAVeL (Direction des Déplacements doux et des partenariats communaux - NAMUR) seront mises rigoureusement en œuvre.

La mise en œuvre des plantations d'accompagnements proposés sera réalisée endéans un délai maximum de dix-huit mois à dater de la délivrance du permis.

~~Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations ;~~

~~(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué transmise en date du ... n'a pas été envoyée au Collège communal dans les 35 jours de sa demande ; que la décision du Fonctionnaire délégué est réputée favorable par défaut conformément à l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

~~(1)(2) Considérant que l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement a été sollicité en date du ... en application de l'article 116, § 1^{er}, 2^o et transmis en date du ... est favorable favorable conditionnel défavorable réputé favorable par défaut ;~~

~~(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du ... en application de l'article 107, § 2, 109 du Code précité ; que son avis est favorable favorable conditionnel défavorable ; que son avis conforme est libellé et motivé comme suit :~~

~~(1)(2) Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire délégué transmis en date du ... n'a pas été envoyé au Collège communal dans les 35 jours de sa demande ; que l'avis du Fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité ;~~

(9) Considérant que :

- a. Un permis d'urbanisme (PU 73/2008) a été délivré en date du 16/02/2009 et prorogé jusqu'au 16/02/2011 pour la « *Transformation d'une ancienne tannerie et de ses annexes en gîte d'une capacité de 15 personnes pour le bâtiment principal et de 5 personnes pour l'annexe* ».
- b. La présente demande est modifiée par rapport au PU obtenu et porte sur la transformation en **un seul gîte de 20 personnes**
- c. Le projet se situe en zone agricole au plan de secteur
- d. Le projet réhabilite une partie abandonnée de l'ensemble bâti, ce qui est intéressant pour le site ;

- e. Le projet respecte le bâti existant (réhabilitation de la tannerie sans modification de son volume)
- f. les modifications par rapport au permis délivré, portent, notamment, sur :
- Diminution du volume secondaire (1 seul niveau, avec toiture plate) ce qui dégage le volume de la tannerie et le met en valeur,
 - Séparation plus nette du gîte par rapport aux logements permanents du demandeur (création de terrasses pour ces logements) ;
 - Déplacement de la zone de parkings pour le gîte (verdurisation et intégration au paysage). Différenciation des accès aux 2 types de logements (gîte/appartements)
- g. La séparation des fonctions gîte/appartements permet de réduire les nuisances éventuelles dues aux vacanciers. L'orientation et la relative fermeture des espaces extérieurs (espace de convivialité, porche d'entrée) par rapport au voisin (propriétaire d'une partie du bâti existant - occupation en gîte) sont intéressantes pour réduire aussi les nuisances d'une fonction vers l'autre, d'un propriétaire vers l'autre.
- h. Les réclamations portent sur et le Collège en tient compte comme suit :
- Perte de vues pour les habitants chemin de la Cense, 12 (appartements W. BODARWE ?) → le parking modifié permet de conserver la végétation en bordure de terrain dans l'état actuel. La création du parking en contrebas du terrain permet de supprimer les vues vers les voitures → les modifications du 01/03/2016 proposent de déblayer la zone de parking (maintien du niveau ACTUEL en limite de propriété → pas de changement VISUEL pour les occupants)
 - Bruits intempestifs (arrivées/départs voitures, nombre excessif de résidents, jeu de pétanque, ...) → imposition d'un règlement d'ordre intérieur (et de son respect) et respect de l'Ordonnance de police administrative
Nuisances sonores dans un gîte contrairement à une maison d'hôtes plus encadrée par le maître de maison ;
 - Création d'un monticule arboré et détérioration des arbres existants, → décaissement pour la création du parking - PAS de remblai (voir ci-dessus)
 - Dépôt de containers poubelles → R.O.I du gîte
 - Sécurité des lieux avec risque de vitesse et d'accidents, non respect des enfants et des riverains, → respect du code de la route par tous les usagers
 - Autre solution pour le parking (plus proche de l'accès via Bellevue) - création inadmissible d'un parking à l'arrière; → les modifications (01/03/2016) permettent une réduction du parking et l'intègrent au site existant (maintien de la végétation existante + renforcement de l'accompagnement végétal)
 - Demande non recevable parce que signée par une seule personne (pas de production des statuts de la société IGEFA, pas de matrice cadastrale dans le dossier déposé, quel droit a IGEFA ? adresse exacte de la société ?) → permis lié au terrain et au bâtiment (qui appartiennent effectivement à la société IGEFA)
 - L'ensemble du projet se situe en zone agricole et, ni la notice d'incidence ni le rapport urbanistique n'explicitent pas sur base de quelle disposition on entend déroger au plan de secteur ni comment les dérogations au plan de secteur seraient respectées → voir avis d'enquête (dérogation au Plan de Secteur via art. 330)
 - Le projet semble se faire au détriment du bocage existant. Ce qui n'est pas admissible → intégration paysagère proposée dans le projet modifié du 01/03/2016
 - La S.A. IGEFA a déjà commencé des excavations/modification de relief du sol et modifié une bande d'arbres/arbustes, voire haie d'espèce indigène. Il serait de bon ton de dresser PV → dans un courrier du 03/02/2016, le demandeur justifie les travaux entrepris car il s'agit d'évacuer des résidus divers accumulés dans la tannerie - devenue ferme - depuis des années. Le nettoyage est nécessaire à l'examen de la structure portante du bâtiment avant travaux. Le « déboisement » concerne des arbres trop proches du site en vue de préserver la stabilité et empêcher la dégradation du bâtiment ; réalisation de sondages en vue de déterminer la profondeur nécessaire pour les fondations. Investigations préalables terminées en date du 03/02/2016 et attente du PU.
 - Question quant à la nécessité d'une dépollution du sol d'une ancienne tannerie → condition à intégrer dans le permis

- i. L'avis de la **DGO3-Agriculture** est **favorable** à la transformation des bâtiments existants en gîte, mais **défavorable** à la création d'un parking de 10 places car il est de nature à mettre en péril la destination de la zone à considérer à cet endroit → le projet du 01/03/2016 est adapté en fonction de la remarque de la DGO3 : le parking est réduit (9 places : nombre suffisant : > 1 place/3 personnes). Un accompagnement végétal est proposé (haie d'essence régionale à planter) et surtout un décaissement de la zone de parking permet de l'intégrer visuellement à l'environnement. L'alignement d'arbres existant en sommet de talus est entièrement maintenu. Le niveau du sol à cet endroit est inchangé (pas de modification visuelle depuis les logements existant dans la ferme actuelle).
- j. L'avis de la CCATM est favorable à l'unanimité et souligne :
- *Qu'il s'agit d'un gîte avec chambres confortables (dimensions, salles de bains,...)*
 - *Que l'ensemble est revêtu de bardage - les baies sont percées selon la structure des colombages*
 - *10 places de parkings sont suffisantes pour un gîte de 20 personnes*
 - *Qu'il y a lieu de vérifier le type d'épuration proposée → imposition d'une épuration aux normes actuelles*
Que le demandeur est aussi propriétaire de l'aile de la ferme qui comprend des appartements permanents → mixité de fonctions → le demandeur a intérêt à une bonne gestion du gîte, notamment en matière de nuisances vis-à-vis de ses locataires permanents
 - *2 gîtes (celui-ci + celui, existant, de Mr BODARWE) concentrés sur un si petit espace ne risquent pas d'entraîner des nuisances pour les habitations environnantes. Quelle est l'activité de Mr BODARWE dans la Ferme d'Arimont ? (camping à la ferme ? gîte ? autres activités ?) → situation en zone agricole pour l'ensemble du bâti (existant avant le plan de secteur). Pas de nuisances pour d'autres habitants car le site est éloigné de toute zone habitée*
 - *Que seule la route peut poser problème car elle est très étroite et le croisement y est impossible → route communale - respect du code de la route et limitation naturelle de la vitesse vu la configuration des lieux ;*
- k. La demande de permis inclus l'abattage d'arbres : 1 érable, 1 hêtre, 1 bouleau et 1 thuya : **le hêtre devrait être maintenu** (adapter les places de parking en conséquence). Les autres peuvent être abattus car trop proche de la bâtisse (érable) ou sans intérêt particulier (bouleau et thuya).
- l. En date du 10/09/2015, le Collège communal avait émis un avis favorable conditionnel sur l'avant-projet :
- Pour assurer l'unité du bâti, le bardage bois sera traité ton blanc (cf. Hore Kinon) → la demande propose du bardage bois gris CLAIR pour un meilleur vieillissement → acceptable (échantillons à déposer)
 - La zone couverte (annexe 2) devra être précisée (quelle couverture ? quels matériaux, ... ?). Elle devra présenter plus de légèreté que l'annexe 1 (hiérarchie des volumes) → la demande ne précise rien → pas d'autorisation pour une couverture permanente de cet espace dans le présent permis
- m. En date du 17/02/2016 et suite à l'avis défavorable de la DGO3 concernant le parking, une demande de modification du parking et de son accompagnement végétal a été demandée par mail. De plus, il a été demandé de compléter et corriger la Notice des incidences sur l'environnement → ces modifications et compléments ont été déposés en date du 01/03/2016.
- n. L'avis de la DGO4, en date du **19 avril 2016** qui a **accordé la dérogation au plan de secteur et émis un avis favorable conditionnel**,

Vu le projet modifié en date du 01/03/2016

DECIDE:

Le permis d'urbanisme sollicité par la SA IGEFA c/o Mr Carly GENTGES est octroyé aux conditions suivantes :

1. L'avis de la Zone de Secours WAL 5 devra être strictement respecté ;
 2. La capacité du gîte sera limitée à maximum 20 personnes
 3. Les Impositions de l'Ordonnance Générale de Police Administrative en matière de logements de vacances seront strictement respectées.
Un Règlement d'ordre intérieur sera adopté et respecté.
 4. L'avis du SPW-RAVeL (Direction des Déplacements doux et des Partenariats communaux) sera strictement respecté, notamment en ce qui concerne les évacuations d'eaux
 5. Le demandeur devra s'assurer de l'absence de pollution du sol de l'ancienne tannerie
 6. L'abattage (érable, bouleau et thuya) est autorisé sauf pour le hêtre qui sera maintenu : les places de parking seront adaptées en conséquence tout en maintenant l'accès pour les secours.
 7. Matériaux : le bardage sera réalisé en bois de teinte gris CLAIR.
Des échantillons des matériaux et coloris devront être déposés au service urbanisme pour approbation avant mise en œuvre ;
 8. Parking :
Avant délivrance du permis, le demandeur devra fournir un écrit (à acter devant notaire) prouvant son droit d'occupation d'une partie de la parcelle 118B
L'accompagnement végétal proposé (haie d'essence régionale à planter) sera réalisé dès les travaux de création du parking ;
L'alignement d'arbres existant en sommet de talus est entièrement maintenu. Le niveau du sol à cet endroit restera inchangé (aucune modification du relief du sol à cet endroit ne sera autorisée)
Le revêtement des parkings (pour le gîte et celui destiné aux résidents permanents) sera - et restera - perméable.
 9. Le présent permis ne donne aucune autorisation pour une couverture permanente (même « légère ») de l'«espace de convivialité» à l'arrière du gîte ;
 10. Le demandeur devra s'assurer de la présence permanente à proximité du gîte d'une personne chargée de veiller à la bonne gestion et du respect des réglementations en vigueur (bruit, tri, ...) ;
 11. L'épuration des eaux usées et le rejet devront être conformes à la législation en vigueur (gîte + logements permanents)
 12. Conformément à la demande de la DGO4, la mise en œuvre des plantations d'accompagnement proposées sera réalisée endéans un délai maximum de dix-huit mois à dater de la délivrance du permis.
13. Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus
14. Les dispositions du C.W.A.T.U.P. interdisent au requérant, architecte ou entrepreneur, de commencer les travaux avant que l'emprise au sol n'ait été déterminée sur place. Un document de « Demande de vérification d'implantation » à renvoyer est joint à ce permis

15. Les raccordements à la distribution d'eau, à la distribution d'électricité, à la canalisation d'égout nécessitant une ouverture de voirie, devront faire l'objet d'une autorisation distincte à adresser au Collège communal.
16. Pour Malmedy-ville et pour la partie rurale de la commune, les demandes de raccordement à la distribution d'eau seront faites auprès de la S.W.D.E. - Zoning Industriel des Hauts Sarts - 2^{ème} Avenue, 40 - 4040 HERSTAL. (Centre de Spa : 087/77.10.71 - du lundi au vendredi de 8 à 10 hr ou Centre de Liège 04/252.99.65).
17. Pour toutes les nouvelles habitations de la partie rurale et de la partie périphérique de la ville, les eaux pluviales seront récoltées dans une citerne d'une capacité d'au moins 2.500 litres dont le trop plein ainsi qu'un déversoir diam 20 mm situé à mi-hauteur seront dirigés vers un épandage de surface ou des drains de dispersion.
18. Afin d'éviter tout risque de contamination bactériologique des réseaux de la SWDE tous les raccordements (citerne d'eau de pluie ou puits privé doivent être munis d'un clapet anti-retour, agréé par le distributeur.
Ce clapet est destiné à éviter tout retour d'eau dans le réseau de distribution. L'appareil anti-retour est vérifié, entretenu en parfait état, réparé, remplacé par les soins et aux frais de l'abonné, sans aucune responsabilité pour le distributeur;
19. L'aménagement éventuel des fossés longeant les propriétés, les modifications nécessaires aux trottoirs ou accotements ne pourront être effectués que suivant les directives du Service Technique communal.
Toute modification au réseau d'éclairage public (éclairage sur façade ou sur poteau ;) sera réalisé aux frais du demandeur après demande auprès d'ORES et du Service technique communal.
Idem pour toute modification aux impétrants
20. Conformément au décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 07 novembre 2002, il vous appartiendra de remplir le « formulaire de déclaration des établissements de classe 3 », concernant votre station d'épuration individuelle et à renvoyer les documents (en triple exemplaire) à Mme P. COLLETTE - Service Patrimoine - Rue Jules Steinbach, 1 - 4960 MALMEDY, dans les meilleurs délais.
21. Respecter toutes les conditions de plantations reprises en annexe (liste des essences indigènes à planter)
22. Respecter toutes les obligations découlant des dispositions régies par le Code civil et autres législations en vigueur.

~~(2)(5)(7) Article ... Les travaux ou actes permis seront réalisés en ... phases successives, comme il est précisé ci-après : ...~~

~~(5)(8) Article ... Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du ...~~

[...]"

9. Le 2 mai 2016, la ville de Malmedy notifie l'acte attaqué au conseil de la partie requérante;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er};

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, précité, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que la procédure d'extrême urgence est utilisable quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir ces inconvénients; qu'elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge; que c'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence;

Considérant que les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient notamment au regard des intérêts invoqués par le requérant;

Considérant que le requérant justifie le recours à une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence en constatant tout d'abord que les travaux ont commencé le 1^{er} juin et que si la suspension du permis n'est pas ordonnée en extrême urgence, des travaux d'une ampleur telle seront effectués, que leur démolition serait aléatoire, ce qui lui créerait un préjudice sérieux; qu'il décrit celui-ci en indiquant que sa propriété et celle de la S.A. IGEFA constituaient précédemment une seule ferme, qu'il est propriétaire, avec son épouse, de l'essentiel de deux des trois ailes du bâtiment principal en U de l'ancienne exploitation et que la S.A. IGEFA est, elle, propriétaire du troisième côté du bâtiment, d'une petite partie de l'aile centrale et d'une série d'annexes, dont la tannerie; qu'il ajoute que sa propriété est divisée en trois parties : une partie privative, où il vit avec son épouse, une partie

professionnelle exploitée comme gîtes de petite taille (2 à 6 personnes) et chambres d'hôtes, et enfin, une partie louée à destination de résidence principale; qu'il expose craindre que le projet de la S.A. IGEFA porte atteinte à la fois à la partie privative et à la partie touristique de sa propriété; qu'il indique que la partie privative de sa propriété est la plus proche du projet et donne directement sur la tannerie à transformer et sur son entrée principale; qu'il soutient qu'un gîte de 20 personnes est destiné à accueillir des réunions, par nature festive, qui engendreront d'importantes nuisances sonores qui se poursuivront tard en soirée et la nuit et que ses pièces de vie subiront de plein fouet ces nuisances sonores; qu'il constate, par ailleurs, que le projet crée des ouvertures dans le bâtiment existant qui donneront directement sur son jardin et que ces vues, en surplomb, en provenance des 1^{er} et 2^{ème} étages du bâtiment perturberont son intimité; qu'il expose encore la nature de son activité touristique, constituée de 2 chambres d'hôtes et 2 gîtes de 2 à 6 personnes, qui sera également perturbée par le projet, que ce soit par les importantes nuisances sonores ou par l'augmentation de la circulation routière due au passage des locataires du gîte de la S.A. IGEFA; qu'il écrit sur ce point que cette augmentation est très dommageable car ses installations récréatives sont, pour l'essentiel, situées de l'autre côté du chemin de la Cense par rapport aux gîtes et chambres d'hôtes et que, alors qu'aujourd'hui les occupants passent, sans contrainte, et en toute sécurité, d'un côté à l'autre du chemin, demain, le passage des voitures à destination du parking de la S.A. IGEFA rendra la traversée du chemin beaucoup plus dangereuse; qu'il craint également que les occupants du gîte de la S.A. IGEFA s'immiscent dans ses installations récréatives;

qu'enfin, il constate que les bénéficiaires du permis attaqué ayant entamé les travaux ce mercredi 1^{er} juin 2016, il a fait preuve de la diligence requise pour introduire son recours;

Considérant que les parties adverses contestent tout d'abord la gravité du dommage craint; qu'elles soutiennent que le postulat du requérant selon lequel l'occupation du gîte entraînera d'importantes nuisances sonores (de jour et nuit) et que les occupants seront peu respectueux du site n'est ni démontré ni certain; qu'elles rappellent l'existence de l'ordonnance de police administrative en matière de logements de vacances de la zone de police de Stavelot-Malmedy; qu'elles ajoutent que la crainte invoquée n'est pas recevable en ce qu'elle serait ressentie par les "locataires (potentiels)" du requérant et donc ne serait pas personnelle à celui-ci; qu'en ce qui concerne l'atteinte à l'intimité invoquée, elles estiment que le requérant ne démontre pas quelles ouvertures ou vues seraient susceptibles de perturber son intimité; qu'elles constatent qu'en tout état de cause, des ouvertures existent déjà dans le bâtiment à rénover, qu'une distance de 14 mètres sépare l'angle de celui-ci de l'habitation du requérant et que 10 mètres séparent la clôture séparative de la plus proche des vues; qu'elles en déduisent que la crainte ne peut être considérée comme

suffisamment grave; qu'elles ajoutent encore que le jardin du requérant n'a rien d'un jardin d'agrément; qu'en ce qui concerne la crainte relative à l'activité touristique du requérant, elles constatent que le projet ne crée pas de nouvelle voirie, que le chemin de la Cense est une voirie communale, que le projet n'apporte aucune modification à la situation existante quant à l'accès aux infrastructures de loisirs du requérant et que le risque que celles-ci soient accaparées par les locataires du projet est hypothétique; que sur ce dernier point, elles font valoir que c'est au requérant à prendre les mesures utiles pour s'assurer que ces installations ne soient pas accessibles à tous ceux qui passent;

Considérant que les parties adverses soutiennent encore que le requérant ne démontre pas que la procédure de suspension ordinaire n'aurait pas permis de prévenir utilement les inconvénients invoqués, "la durée des travaux [n'étant] pas inférieure à un an";

Considérant qu'il n'est pas contesté que les travaux ont commencé le 1^{er} juin 2016; qu'en introduisant son recours sept jours plus tard, le requérant a fait diligence; que les parties adverses ne donnent aucune information quant au phasage prévu pour les travaux; que des abattages d'arbres sont programmés ainsi que des excavations pour la construction du parking; que le risque existe que ces travaux dont la réversibilité est difficile voire impossible soient exécutés avant l'issue d'une procédure de suspension ordinaire;

Considérant que la crainte du requérant de subir d'importantes nuisances sonores consécutives à l'aménagement de la tannerie en un gîte pouvant accueillir vingt personnes et à la construction d'une aire de stationnement corrélative peut être considérée comme établie; qu'en effet, bien que le projet porte sur un gîte "de luxe", et que des mesures soient envisagées pour limiter les débordements éventuels entre 22 h et 6 h du matin (ordonnance de police administrative de la zone de police de Stavelot-Malmedy), le va-et-vient d'un groupe de vingt personnes créera nécessairement un bruit de nature à porter atteinte à la quiétude du requérant, que ce soit dans les pièces de vie de son habitation qui sont orientées vers le parking en projet ou dans son jardin; que la crainte relative aux vues prévues dans le gîte en projet qui porteront atteinte à l'intimité du requérant doit également être considérée comme démontrée; qu'en effet, si des ouvertures existent déjà, elles sont sans commune mesure avec celles en projet, compte tenu de l'usage actuel du bâtiment et desdites ouvertures; que, tant la distance qui séparent ces fenêtres de la propriété du requérant que le fait qu'elles soient situées dans des chambres ne sont pas de nature à diminuer de manière significative l'atteinte à l'intimité que ces vues impliquent; que, de même, l'affirmation des parties adverses selon laquelle le jardin du requérant ne peut être qualifié d'agrément n'est pas étayée;

qu'il ne ressort pas des plans et photos produits que celui-ci disposerait d'ailleurs d'un autre jardin;

Considérant que dans le contexte de voisinage existant en l'espèce, qui prend place dans une zone agricole de surcroît, les inconvénients invoqués sont d'une gravité qui justifie à suffisance une action en référé dont l'objectif est de prévenir leur réalisation plutôt que de renvoyer les parties à des voies d'exécution en nature difficiles et incertaines dans le cas où des moyens déjà sérieux seraient par la suite jugés fondés par un arrêt d'annulation prononcé après la réalisation de la rénovation et du parking;

Considérant que la condition d'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation est établie;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 111 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe du bon aménagement, du défaut de motivation et de motifs pertinents, adéquats et légalement admissibles, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il constate que l'ensemble du projet (gîte, annexe, parking, etc...) est situé en zone agricole au plan de secteur de Malmedy - Saint-Vith et que le projet n'est pas conforme à la destination du bien, comme l'établit l'acte attaqué lui-même; que, dans une deuxième branche relative à la création du parking, il expose que l'acte attaqué ne distingue pas la décision d'autoriser le parking de celle d'autoriser la transformation de l'ancienne tannerie au regard de la dérogation à accorder au plan de secteur; qu'il en déduit que l'acte attaqué ne fait pas état spécifiquement de la dérogation au plan de secteur nécessaire pour autoriser le parking, lui aussi implanté en zone agricole et qu'il faut donc considérer que la création du parking est autorisée, elle aussi, sur la base de l'article 111, alinéa 1^{er} du CWATUP; qu'il rappelle que la disposition autorise la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction de bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou dûment autorisé et que, pour être admis sur la base de cette disposition, le projet doit avoir un lien physique avec les constructions, les installations ou les bâtiments existants; qu'après avoir rappelé la jurisprudence relative à l'importance du lien physique entre l'"agrandissement" et le bâtiment existant (C.E., 7 mai 2013, n° 223.416, ROMAINVILLE et C.E., 12 mars 2013, n° 222.827, CLAEYS), il soutient qu'en l'espèce, le parking est sans lien physique avec le bâtiment transformé, à savoir l'ancienne tannerie, qu'il en est au contraire significativement éloigné puisque repoussé derrière sa propriété, et que, par conséquent, ce parking ne peut pas être qualifié d'agrandissement; qu'il ajoute qu'il "n'est évidemment pas non plus une transformation ou une reconstruction"; qu'il en

déduit qu'il ne peut donc pas être autorisé en zone agricole sur la base de l'article 111, alinéa 1^{er} du CWATUP et, qu'en tout état de cause, l'acte attaqué ne justifie nullement sur quelle base la dérogation sur le pied de l'article 111, alinéa 1^{er}, pourrait être accordée pour autoriser la réalisation du parking;

Considérant que les parties adverses répondent, sur la première branche, que le fonctionnaire délégué a octroyé la dérogation après avoir constaté que la conception et la composition architecturales déterminent un ensemble homogène, intégré au sein de l'environnement bâti et paysager; qu'elles en déduisent que ces considérations sont éloignées d'une motivation stéréotypée; que, sur la deuxième branche, elles estiment que l'examen des plans démontre que le parking est en lien fonctionnel immédiat avec la tannerie; qu'à l'audience, elles ajoutent que le projet forme un tout, que l'accès à la tannerie se fera uniquement à partir du parking en projet, de sorte que le lien fonctionnel entre les deux parties du projet est établi;

Considérant que l'article 111, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

" Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction [...]";

et, au quatrième alinéa :

" La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit [...] [doit] soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué, se référant à l'avis du fonctionnaire délégué, motive comme suit la dérogation au plan de secteur :

" La dérogation au plan de secteur peut être accordée : les prescriptions de l'article 111 du Code sont rencontrées : extension inférieure à 50 % de l'emprise bâtie existante, intégration paysagère, l'ensemble rénové et transformé forme une unité fonctionnelle et homogène,...";

qu'il indique également ce qui suit :

" i. L'avis de la DGO3 - agriculture est favorable à la transformation des bâtiments existants en gîte, mais défavorable à la création d'un parking de 10 places car il est de nature à mettre en péril la destination de la zone à considérer à cet endroit → le projet du 01/03/2016 est adapté en fonction de la remarque de la DGO3 : le parking est réduit (9 places : nombre suffisant : > 1 place/3 personnes). Un accompagnement végétal est proposé (haie d'essence régionale à planter) et surtout un décaissement de la zone de parking permet de l'intégrer visuellement à l'environnement. L'alignement d'arbres existant en sommet de talus est entièrement maintenu. Le niveau du sol à cet endroit est inchangé (pas de modification visuelle depuis les logements existant dans la ferme actuelle";

Considérant que si les notions de "transformation" et de "reconstruction", telles que visées à l'article 111 du CWATUP et non définies par le Code, ne paraissent raisonnablement pas s'appliquer ici, la notion d'agrandissement quant à elle, recouvre un champ d'application moins certain; que ladite notion doit s'entendre de l'action de rendre plus grande la construction existante, de sorte que l'agrandissement est en tout état de cause concevable lorsque la construction nouvelle n'est que l'accessoire d'un principal, tous deux formant un même ensemble tant au plan des constructions que de l'affectation; que l'agrandissement peut porter sur une partie de la construction modifiée en ayant un objet différent de la construction existante tout en conservant un lien avec celle-ci; que la nécessité d'un lien physique entre l'objet de l'agrandissement ou de la transformation et le principal ressort encore de la nouvelle phrase de l'article 111, alinéa 1^{er}, qui permet, mais seulement pour les modules de production d'électricité et de chaleur, que ceux-ci soient "implantés de manière isolée";

Considérant qu'en l'espèce, la dérogation à la zone agricole qui est octroyée ne fait aucune distinction entre la transformation de la tannerie et l'autorisation d'implanter le parking; que, sans qu'il y ait lieu de se prononcer, à ce stade de la procédure, sur la question de savoir si l'accès prévu entre l'aire de stationnement et le bâtiment de la tannerie est suffisant pour conclure que ces deux éléments du projet sont dans la relation de principal à accessoire nécessitée par la notion d'agrandissement au sens de l'article 111 du CWATUPE, il s'impose de constater que la motivation de l'acte attaqué, précitée, est muette sur cette question et ne justifie pas les raisons pour lesquelles la dérogation au plan de secteur est accordée pour autoriser la réalisation du parking sur la base de cette disposition; que les explications avancées par les parties adverses dans leur note d'observations et à l'audience ne figurent pas dans le permis qui a été autorisé; que, partant, la seconde branche du deuxième moyen est sérieuse;

Considérant que la partie requérante ayant acquitté deux fois le droit de rôle relatif à sa demande de suspension d'extrême urgence, il y a lieu d'ordonner la restitution de 200 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du 28 avril 2016 du collège communal de Malmedy octroyant un permis d'urbanisme à la S.A. IGEFA pour la transformation de la tannerie d'Arimont en un gîte de 20 personnes (9 chambres) à Malmedy-Arimont, chemin de la Cense, 24 A.

Article 2.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Article 4.

Le droit de 200 euros indûment payé par la partie requérante lui sera remboursé par le service désigné au sein du service public fédéral des Finances pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.