Texte français (titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973).

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

CHAMBRE VBIS

A R R Ê T

n° 201.724 du 9 mars 2010
A. 164.955/Vbis-32

En cause : Richard **MARAITE,**

assisté et représenté par
Me Heinz-Georg VEIDERS, avocat
à 4780 Saint-Vith,
Major-Long-Straße 38,
où il est fait élection de domicile,

contre :

1. **la Ville de SAINT-VITH,**

   assistée et représentée par
   Mes Guido ZIANS et
   Andrea HAAS, avocats
   à 4780 Saint-Vith,
   Aachener Straße 76,
   où il est fait élection de domicile,

2. **la RÉGION WALLONNE,**
   représentée par son Gouvernement.

I. Objet de la requête

Le recours, introduit le 5 août 2005, tend à l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 29 mars 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Saint-Vith à M. et M^me^ SCHWALL-HENKES pour la construction d'une maison à Crombach (Hinderhausen) sur une parcelle cadastrée section H, n° 36h.

II. Déroulement de la procédure

2. L'arrêt n° 174.351 du 11 septembre 2007 a ordonné la réouverture des débats, a désigné la Région wallonne comme seconde partie adverse, a invité celle-ci à produire deux documents supplémentaires et a chargé le membre de l'auditorat compétent de poursuivre l'instruction.

M. Roger WIMMER, auditeur, a rédigé un rapport complémentaire.

Le requérant a introduit une demande de poursuite de la procédure ainsi qu'un dernier mémoire. La première partie adverse a introduit un dernier mémoire.

Les parties ont été convoquées à l'audience du 10 juin 2009.

M. Jeroen VAN NIEUWENHOVE, conseiller d'État, a fait rapport.

Me Pascal ARIMONT, avocat, loco Me Heinz-Georg VEIDERS, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Guido ZIANS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, ont été entendus.

M. Roger WIMMER, auditeur, a émis un avis conforme.

Les dispositions du titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, concernant l'emploi des langues, ont été appliquées.

III. Exposé des faits

3. Pour l'exposé des faits, on se reportera à l'arrêt interlocutoire n° 174.351 du 11 septembre 2007.

IV. Examen des moyens

A. Deuxième moyen

Exposé du moyen

4. Le requérant prend un deuxième moyen de la violation de l'article 25 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Il soutient que cette disposition décrétale prévoit entre autres des zones d'habitat et des zones agricoles. Ces dernières zones ne seraient pas constructibles, alors que la délibération attaquée prévoit une construction qui excède les limites de la zone d'habitat et empiète partiellement sur la zone agricole. Le requérant fait en outre référence à un certificat d'urbanisme établi par la première partie adverse, dont il ressort clairement que la parcelle en cause est située pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone agricole et que la construction en projet se situerait pour partie en zone agricole.

5. Le 27 mars 2008, la seconde partie adverse a transmis au membre compétent de l'auditorat les documents dont le Conseil d'État avait ordonné le dépôt dans son arrêt n° 174.351 du 11 septembre 2007, à savoir une copie du plan de secteur de Verviers-Eupen en ce qui concerne la parcelle en cause et ses environs immédiats ainsi qu'un plan de repérage où sont situés avec précision la parcelle en cause et l'immeuble, objet du permis d'urbanisme, ainsi que les diverses zones d'affectation.

Examen

6. De la comparaison des deux documents produits par la seconde partie adverse avec le plan de repérage et le plan d'implantation annexés à la demande qui a conduit à la délibération attaquée, il ressort que la limite entre la zone d'habitat et la zone agricole se trouve à hauteur d'un léger coude formé par la route entre Hinderhausen et Rodt, juste au-dessous de la bifurcation d'un chemin de terre indiqué sur le plan de secteur, qui longe ensuite le côté nord de la parcelle en cause. La limite entre la zone d'habitat et la zone agricole traverse la parcelle en cause du sud-ouest en direction du nord-est. Il ressort des plans que l'immeuble faisant l'objet du permis se

situe suffisamment loin au-dessous de la bifurcation et du coude susmentionnés et se trouve ainsi entièrement en zone d'habitat.

Dès lors, le moyen manque en fait.

B. Premier moyen

Point de vue des parties

7. Le requérant prend un premier moyen de la violation de l'obligation de motivation et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Il soutient que la décision attaquée ne tient pas compte de différents griefs qu'il a formulés dans la réclamation introduite à l'occasion de l'enquête publique. Ces griefs concernaient le droit de propriété des époux SCHWALL-HENKES sur la parcelle en cause, la méconnaissance du droit de préemption du requérant en sa qualité de preneur et la résiliation du bail à ferme, qui n'est pas possible avant 2012. Dans sa réclamation, le requérant contestait en outre la délimitation de la zone constructible, la possibilité de construire en zone agricole et l'aménagement envisagé d'une évacuation des eaux de pluie dans la partie de la parcelle se situant en zone agricole.

8. La partie adverse soutient que la construction envisagée se situe effectivement en zone d'habitat, comme il ressort de la comparaison entre le plan cadastral et le plan de secteur, et qu'il en est fait mention dans la décision attaquée. Elle soutient par ailleurs que des contestations de nature civile ne pourraient pas être prises en compte pour examiner une demande de permis d'urbanisme, que le conseil du requérant en a été informé et que, dans ces circonstances, la délibération attaquée ne devait plus répondre aux griefs soulevés.

9. Dans son avis favorable du 1er février 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Vith a examiné et rejeté la réclamation introduite par le requérant, d'une part, parce que les demandeurs du permis sont effectivement les propriétaires de la parcelle concernée et, d'autre part, parce qu'il ne peut être statué sur la régularité de la vente de la parcelle en cause dans le cadre du permis d'urbanisme. Cette motivation a été reproduite dans la délibération attaquée.

Toutefois, ni l'avis du 1er février 2005 ni la délibération attaquée n'ont pris en considération les griefs du requérant concernant la situation de la construction envisagée en zone d'habitat ou en zone agricole. Contrairement à ce que soutient la partie adverse, la délibération attaquée ne mentionne pas que la construction envisagée se situe entièrement et exclusivement en zone d'habitat, mais uniquement que la parcelle faisant l'objet de la demande de bâtir se trouve en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole, sans apporter de précisions à cet égard en ce qui concerne la partie de la parcelle sur laquelle se situe l'habitation.

Il résulte de ces circonstances que la délibération attaquée n'a pas pris en considération un grief urbanistique substantiel que le requérant avait soulevé dans sa réclamation.

Le premier moyen est fondé dans la mesure indiquée.

D É C I S I O N :

1. Le Conseil d'État annule la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Saint-Vith du 29 mars 2005 délivrant à M. et Mme SCHWALL-HENKES le permis d'urbanisme pour la construction d'une maison à Crombach (Hinderhausen) sur une parcelle cadastrée section H, no 36h.

2. Les dépens de la demande d'annulation, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique de la chambre Vbis du Conseil d'État, le neuf mars deux mille dix, par :

MM.	Michel HANOTIAU,	président de chambre,
	Yves KREINS,	président de chambre,
	Jeroen VAN NIEUWENHOVE,	conseiller d'État,
M^{lle}	Vanessa WIAME,	greffier.

Le greffier — Le président

Vanessa WIAME — Michel HANOTIAU