CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 204.343 du 27 mai 2010

A. 160.858/XIII-3679

En cause : 1. **TIRTIAUX** Martin,

2. **CARON** Marie-Thérèse

ayant tous deux élu domicile
chemin de Mons 14
6220 Fleurus,

contre :

1. **la Commune de Trois-Ponts,**

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **DEVER** André,

2. **GIROULLE** Simone,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Philippe FAVART et
François-Xavier GROULARD, avocats,
rue du Tombeux 43
4801 Stembert.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 mars 2005 par Martin TIRTIAUX et Marie-Thérèse CARON qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 25 janvier 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de Trois-Ponts à André DEVER et Simone GIROULLE, tendant à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis à Spineux, cadastré 2ème division, section D, n° 659b;

Vu la requête introduite le 3 août 2005 par laquelle André DEVER et Simone GIROULLE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 21 avril 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 mai 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Monsieur Martin TIRTIAUX, requérant et, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis, M^me^ FRANCK, 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. Les requérants sont propriétaires depuis 1997 d'une maison d'habitation sise Spineux, 29 à Trois-Ponts ainsi que de certains terrains aux alentours.

2. Le 10 septembre 2003, les époux DEVER-GIROULLE deviennent propriétaires de deux terrains cadastrés 2^ème^ division (Wanne), section D, n^os^ 659b et 681k. La parcelle litigieuse (n/659b), située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Stavelot, du 27 mai 1977, se trouve séparée de la maison des requérants située sur la parcelle n/ 666 par le chemin vicinal n/68 et est également contiguë par la

droite aux parcelles n/s 679a, 679b et 681h qui sont également la propriété des requérants.

L'acte de vente de la parcelle n/ 659b aux époux DEVER-GIROULLE indique que les biens ont fait l'objet d'une certificat d'urbanisme n/1 délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Trois-Ponts le 23 janvier 2003 qui indique notamment que "seule la parcelle 659b a un accès direct à la voirie de desserte" et que "celle-ci peut avoir la qualité de terrain à bâtir pour autant que l'accès à la voirie soit de minimum 5 mètres".

3. Le 5 mai 2004, le Juge de Paix du canton de Malmedy-Spa-Stavelot, saisi par les requérants, prononce un jugement avant dire droit :

- constatant qu'une contestation existe au sujet des limites séparatives des propriétés contiguës;
- interdisant aux époux DEVER-GIROULLE d'enlever la haie que Martin TIRTIAUX et Marie-Thérèse CARON soutenaient avoir plantée selon l'accord de limite conclu entre Mr LÉONARD et les époux LACAILLE-MEYER, tant qu'un jugement au fond ne serait pas prononcé;
- désignant Frédéric PECHER, géomètre, en qualité d'expert et le chargeant notamment de donner tous renseignements utiles relativement à la position de la haie litigieuse par rapport à la limite ainsi déterminée, de donner un avis circonstancié sur le plan levé par le géomètre LEKEUX le 3 novembre 1987 et son opposabilité aux parties, de tenter de concilier ces dernières, et à défaut d'y parvenir, de faire rapport par écrit avec plan.

4. Saisie d'une demande d'un nouveau certificat d'urbanisme, la commune de Trois-Ponts interroge le 16 juillet 2004 le service technique provincial et le service régional d'incendie (S.R.I.), en sollicitant leur avis sur la question spécifique de l'accès à la parcelle en cause. Ce dernier émet un avis favorable le 29 juillet 2004 et précise que "suite à (sa) visite sur place", la seule remarque porte sur le fait que la bâtisse devrait se construire le plus près possible du chemin principal, afin que le matériel d'extinction puisse être utilisé facilement.

5. Le 2 août 2004, le service technique provincial indique que la parcelle cadastrée est située en bordure du chemin vicinal n/ 68 et n'est traversée par aucune communication vicinale. Il rappelle les contraintes de distance pour les plantations de haies et d'arbres à haute tige.

6. Le 17 août 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre un nouveau certificat d'urbanisme n/1 déclarant que la parcelle n/ 659b peut avoir la qualité de terrain à bâtir. Ce certificat est principalement motivé comme suit :

" [...]

Attendu qu'un certificat d'urbanisme n/1 a été délivré en date du 28/01/2003 qui précisait que l'accès devait être d'au minimum 5 mètres en l'absence d'avis du Service Régional d'Incendie et du Service technique Provincial ;

Vu l'avis du Service Technique Provincial émis en date du 02/08/2004;

Vu l'avis du Service Régional d'Incendie émis en date du 29/07/2004;

Considérant que l'accès existant peut être considéré comme suffisant au sens de l'article 86 du CWATUP;

Vu les articles 150 bis et 446 du CWATUP modifié".

7. Le 5 octobre 2004, les époux DEVER-GIROULLE introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins, tendant à la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur la parcelle concernée.

8. Le 8 octobre 2004, Martin TIRTIAUX écrit au collège à propos de l'accès de cette parcelle, signalant la procédure judiciaire en cours devant le Juge de Paix de Malmedy-Spa-Stavelot et demandant qu'il ne soit pas donné suite à une éventuelle demande de permis d'urbanisme, laquelle semblait imminente, tant que la justice ne se serait pas prononcée au fond sur la validité de l'accord de limite de 1987 restreignant à 3,90 mètres l'accès de la parcelle n/ 659b au chemin n/ 68.

9. Une enquête publique est organisée du 16 au 30 novembre 2004, au motif que le projet implique la construction d'un bâtiment dont la profondeur à partir de l'alignement est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres celle des bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

10. Le 22 novembre 2004, les requérants adressent une lettre de réclamation et exposent notamment ce qui suit :

" Dans l'attente du jugement sur le fond concernant la largeur de l'accès nous nous opposons vivement à ce que le Collège octroie un permis d'urbanisme. Si une construction était envisageable, nous exigeons qu'elle respecte l'alignement normal et légal [...]. La demande de dérogation provoquant l'enquête n'est d'ailleurs due qu'à l'exiguïté anormale de l'accès. Un accord de dérogation serait malvenu de ce fait".

11. Le 14 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable. Il relève que la réclamation des requérants porte sur un problème de

limite de propriété rendant insuffisant l'accès à la parcelle en cause et répond qu'un certificat d'urbanisme n/1 constatant le caractère constructible de la parcelle a été délivré le 17 août 2004, eu égard précisément à la situation existante, notamment en matière d'accès. Cette délibération indique par ailleurs qu'un certificat de bornage a été établi entre les consorts SCHULTZ (voisins de la parcelle litigieuse) et LACAILLE (précédent propriétaire de la parcelle n/659b) le 26 juillet 2003 et enregistré le 2 septembre 2003, qui fixerait définitivement la limite entre les parcelles n/s 659b et 663b et constaterait que l'accès à la parcelle est suffisant au sens de l'article 86 du CWATUP; que cet avis poursuit comme suit :

" Considérant, dès lors, que rien ne s'oppose à la délivrance d'un permis d'urbanisme, quand bien même le réclamant produirait un accord de limite par rapport à la parcelle n/679a, cet accord n'ayant pas d'incidence sur le problème d'accès; Considérant que le Collège n'est pas compétent pour trancher des litiges en matière civile [...]".

12. Le 20 janvier 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. La condition porte sur le fait que la propriété devrait être clôturée "endéans un an [sic] avant la délivrance du permis, par des plantations d'essences régionales".

13. Le 25 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Trois-Ponts délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

14. Depuis l'octroi du permis, quant au conflit de bornage, un deuxième expert a été désigné en remplacement du premier par un nouveau jugement du Juge de Paix du même canton prononcé le 22 novembre 2006, puis un troisième, par un jugement prononcé le 30 décembre 2009;

Considérant que dans son rapport, l'auditeur soulève l'irrecevabilité du recours pour absence d'intérêt; qu'elle constate que le grief invoqué par les requérants est exclusivement lié à la reconnaissance des limites respectives des parcelles n/s 659b et 679a, que c'est sur la base de la situation existante de la largeur d'accès constatée par le service régional d'incendie que la première partie adverse a délivré d'abord le certificat d'urbanisme n/ 1 et ensuite le permis attaqué; qu'elle observe que l'acte attaqué ne préjuge pas de la décision qui sera finalement rendue par le Juge de Paix au sujet des limites parcellaires et qu'un permis d'urbanisme est toujours délivré sans préjudice des droits civils; qu'elle en déduit que le recours est irrecevable;

Considérant que dans leur requête, les requérants justifient leur intérêt au recours de la manière suivante :

" Les requérants en annulation disposent de l'intérêt requis pour introduire la requête en annulation dès lors qu'ils sont propriétaires d'une parcelle située juste en face du terrain sur lequel le projet de construction a été autorisé";

que la qualité de voisin d'une construction est suffisante pour démontrer l'intérêt au recours en annulation du permis qui autorise cette construction; qu'autre chose est d'apprécier la recevabilité des moyens articulés à l'appui du recours; qu'il y a dès lors lieu de rouvrir les débats afin d'examiner ceux-ci,

D E C I D E :

Article 1er.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-sept mai deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mlle	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.