

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 214.643 du 14 juillet 2011

A. 199.241/XIII-5804

En cause :

DUTRIEUX Alexis,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

1. **la Ville de Genappe,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

LICOP Daniel,
ayant élu domicile chez
Me Marie VASTMANS, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 21 février 2011 par Alexis DUTRIEUX qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 22 septembre 2010 par le collège communal de la ville de Genappe à Daniel LICOP pour la construction d'un immeuble à appartements sur un bien situé Grand Route à Ways (Genappe), cadastré section D, n° 97s;

Vu la requête introduite le 10 mars 2011 par laquelle Daniel LICOP demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 5 mai 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 1^{er} juin 2011 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me François VISEUR, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Yvan TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me M. VASTMANS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, 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. Alexis DUTRIEUX, requérant, est propriétaire d'une ancienne ferme composée de plusieurs bâtiments et située Grand Route 111 à Ways.

2. Daniel LICOP introduit une demande de permis d'urbanisme pour construire un immeuble de six appartements plus un abri pour vélos, compteurs de gaz et poubelles sur la parcelle voisine. Cette demande est déposée contre récépissé daté du 16 mars 2010.

3. La propriété du demandeur du permis et celle du requérant n'en formaient précédemment qu'une seule, possédée par les époux VROMMAN-ROBERT. Elles longent toutes deux le Vieux Chemin de Wavre par l'arrière.

4. Selon les plans annexés à la demande de permis d'urbanisme, la propriété de Daniel LICOP est située pour l'essentiel en zone d'habitat à caractère

rural et pour une petite partie, dans la partie avant droite de la parcelle donnant sur la Grand Route, en zone agricole.

L'immeuble serait construit en zone d'habitat à caractère rural mais le local pour vélos et poubelles s'implanterait partiellement en zone agricole.

5. Le 20 juillet 2010, le collège communal de Genappe sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

Le 26 août 2010, celui-ci émet un avis défavorable motivé par la typologie de l'immeuble, par son implantation et par son gabarit; le fonctionnaire délégué considère qu'un habitat groupé pourrait être envisagé et que la forme proposée n'est pas adéquate.

Toutefois, cet avis est tardif puisque transmis plus de trente-cinq jours après la demande, le dernier jour étant le 24 août 2010. Il est dès lors réputé favorable en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

6. Le 22 septembre 2010, le permis est délivré. Il s'agit de l'acte attaqué. Dans ce permis, seul l'accès par la Grand Route est autorisé et celui par le Vieux Chemin de Wavre qui avait été prévu à l'arrière, via les emplacements de parking, est refusé;

Considérant que, par requête introduite le 10 mars 2011, Daniel LICOP, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause; qu'elle fait valoir qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué, d'autant plus que le fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable et que le collège communal de la ville de Genappe a néanmoins octroyé le permis;

Considérant que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable tardif, qui fut dès lors réputé favorable; que, quelles que soient les conséquences de cet avis tardif et quelle que soit son opinion, favorable ou défavorable, sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré, il a pris part à la procédure administrative, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité du recours pour cause d'intérêt illégitime dans le chef du requérant; qu'il fait valoir que la propriété de celui-ci se situe en zone agricole et qu'il ne serait pas agriculteur mais administrateur de société, que cette société a son siège d'exploitation à son domicile, est spécialisée en "logiciel environnemental" et n'aurait donc aucun lien avec l'agriculture; qu'il soutient que, par conséquent, le requérant ne peut utiliser les bâtiments de la ferme conformément à la destination générale de la zone, qu'il se trouve en situation illégale et entend s'en prévaloir; qu'il se réfère à l'arrêt NELIS n° 208.055 du 11 octobre 2010 ayant rejeté l'intérêt du propriétaire d'un immeuble dont une partie avait été érigée irrégulièrement en zone agricole, au motif que cet intérêt consistait à vouloir maintenir un avantage illégitime (une vue sur un paysage situé principalement en zone agricole); qu'il affirme que ce raisonnement est applicable à l'espèce dès lors que le requérant occupe une ancienne ferme tout en n'étant pas agriculteur;

Considérant qu'aucune disposition du CWATUPE n'oblige l'occupant d'une ferme située en zone agricole à exercer une activité d'agriculteur; que la référence à l'arrêt NELIS précité n'est pas pertinente, cet arrêt visant la situation d'un immeuble érigé en contravention aux prescriptions du plan de secteur, ce qui n'est pas le cas de l'immeuble du requérant dont rien n'indique que ce dernier est à l'origine de sa construction; que la circonstance que le requérant occupe un bien situé en zone agricole alors qu'il n'est pas agriculteur n'a pas pour conséquence qu'il n'a pas intérêt au recours contre un permis d'urbanisme autorisant la construction d'une habitation en zone agricole; que la qualité de voisin du requérant suffit à assurer son intérêt à agir; que l'exception est rejetée;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant, notamment, que le premier moyen est fondé et que l'affaire n'appelait que des débats succincts;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 35 et 114 du CWATUPE, de l'excès de pouvoir, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, en ce que l'acte attaqué autorise la construction du local technique partiellement en zone agricole, le long de la limite avant du terrain du côté droit, alors que l'article 35 du CWATUPE ne prévoit pas de possibilité pour un non agriculteur de construire quoi que ce soit, sauf dérogation à demander dans le cadre de la procédure prévue à l'article 114 du même Code, et en ce que l'acte attaqué n'évoque que l'article 27 du CWATUPE (zone d'habitat à caractère rural), alors que, comme le relate le titre de propriété du bénéficiaire du permis, la partie adverse a délivré un certificat d'urbanisme pour cette parcelle le 30 avril 2009, qui indique que

le bien est situé pour partie en zone agricole; que le requérant s'étonne que ni le demandeur de permis ni l'architecte ni la partie adverse ne s'en soient rendus compte alors que cela ressort du plan de géomètre tel que repris par le demandeur de permis dans ses plans; qu'il constate également que la première partie adverse n'a nullement tenu compte de ce qu'une partie du projet se situe partiellement en zone agricole;

Considérant que la première partie adverse dépose un extrait agrandi du plan de secteur qui montre l'impossibilité de délimiter précisément la limite entre les zones d'habitat à caractère rural et agricole; qu'elle observe que le fonctionnaire délégué, chargé d'examiner la régularité de la procédure, n'a pas suspendu le permis litigieux et n'a donc pas considéré qu'il enfreignait les dispositions du plan de secteur; qu'elle fait valoir enfin que le certificat d'urbanisme qu'elle a délivré au notaire DELVAUX, portait sur la totalité de la parcelle cadastrée section D, n° 97s, avant sa division, et non sur la parcelle telle que divisée actuellement; qu'elle affirme que les renseignements fournis sur "la partie de droite" mentionnée dans ce certificat en zone agricole ne signifient donc pas que la partie droite de la parcelle de l'intervenant est en zone agricole;

Considérant que l'intervenant conteste l'intérêt au moyen, qui serait illégitime, car le requérant occupe une ferme sans être fermier en zone agricole, en contradiction avec la destination de ladite zone; que, subsidiairement, l'intervenant observe que le requérant n'envisage pas que ce plan de géomètre puisse être erroné à cet égard; qu'il soutient que si le projet litigieux était bien situé en zone agricole, le fonctionnaire délégué aurait dû le relever conformément à l'article 108 du CWATUPE; qu'il estime qu'au vu de l'échelle utilisée, la consultation du plan d'affectation du sol sur le site informatisé de la Région wallonne ne permet pas de contredire le fait que le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural; qu'il fait valoir que le certificat d'urbanisme cité par le requérant porte sur la parcelle cadastrée section D, n° 97s avant division de sorte qu'il est logique qu'il indique que la parcelle est inscrite pour partie en zone d'habitat à caractère rural (sa parcelle) et pour partie en zone agricole (parcelle du requérant); qu'il ajoute que les locaux vélos/poubelles/compteurs de gaz ont été prévus en bois démontable et déplacés à l'endroit fixé à la demande du Ministère de l'Equipeement et des Transports - direction des routes (MET), et que la partie de ces locaux qui figurerait en zone agricole est de 1,8 x 3 m;

Considérant, tout d'abord, que, pour les raisons exposées dans le cadre de l'examen de l'exception d'irrecevabilité du recours, le requérant justifie d'un intérêt au moyen;

Considérant, ensuite, que les plans annexés au permis d'urbanisme prévoient la construction d'un local technique d'une surface de 6,55 x 3,55 m, soit 23,25 m² (plan n° 601A), avec toiture à deux versants d'une hauteur au faîte de 2,59 m (plan 000C); que le plan de géomètre figuré au plan 000C, qui reproduit un plan de division et de bornage lequel semble avoir été établi après le 16 juin 2008, montre qu'un petit triangle situé dans la partie avant droite de la parcelle litigieuse se trouverait en zone agricole; que la superposition de ce plan de géomètre au plan d'implantation montre que le local technique empiéterait légèrement dans la zone agricole;

Considérant que ni la première partie adverse ni l'intervenant n'affirment que ce plan de bornage et de division est erroné et que, dès lors, le plan d'implantation établi sur cette base le serait aussi;

Considérant, cependant, que seul le plan de secteur, qui a valeur réglementaire, fait foi; que l'examen attentif de celui-ci pour l'endroit considéré laisse subsister un doute sur la limite exacte entre la zone d'habitat à caractère rural, la ligne de séparation entre les deux zones ne semblant pas suivre une perpendiculaire parfaite à partir de la Grand Route, comme figuré pourtant dans le plan de division et de bornage, mais au contraire une perpendiculaire à partir du Vieux chemin de Wavre;

Considérant, toutefois, que les parties adverses n'ont pas été attentives à cette question puisqu'elles affirment que la parcelle se situe en zone d'habitat à caractère rural, alors que la seule lecture des plans déposés aurait dû attirer leur attention sur l'empiètement éventuel du local technique dans la zone agricole; que, dans la mesure où le requérant dénonce la violation de la loi relative à la motivation formelle et donc une motivation inadéquate, le premier moyen est fondé;

Considérant que, dans cette mesure, les conclusions de l'auditeur rapporteur peuvent être suivies;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate de la décision attaquée, la demande de suspension de son exécution n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Daniel LICOP est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 22 septembre 2010 par le collège communal de la ville de Genappe à Daniel LICOP pour la construction d'un immeuble à appartements sur un bien situé Grand Route à Ways (Genappe), cadastré section D, n° 97s.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.