

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.828 du 21 octobre 2014

A. 201.919/XIII-6014

En cause : 1. **EMO** Franck,
 2. **HALLEUX** Bérengère,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Jacques SAMBON, avocat,
 rue des Coteaux 227
 1030 Bruxelles,

 contre :

 1. **la Commune de Dalhem**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **WUIDARD** Jean,
 ayant élu domicile
 chaussée de Ramet 89
 4400 Ivoz-Ramet,
2. **ORBEA** Alison,
 ayant élu domicile
 chaussée de Ramet 89
 4400 Ivoz-Ramet.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 septembre 2011 par Franck EMO et Bérengère HALLEUX qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 19 juillet 2011 par le collège communal de Dalhem à Jean WUIDARD et Alison ORBEA pour construire une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis chemin Moll Weg à Berneau, cadastré 4^{ème} division, section A, n° 271g2;

Vu la requête introduite le 21 novembre 2011 par laquelle Jean WUIDARD et Alison ORBEA demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 29 novembre 2011 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique des parties requérantes;

Vu la désignation par M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, de Guy MEUNIER comme expert, conformément aux articles 20 et suivants du règlement général de procédure;

Vu la notification de cette désignation aux parties;

Vu le "rapport d'expertise" déposé le 13 décembre 2013, ainsi que l'état d'honoraires;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier 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 les derniers mémoires des parties requérantes et de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 août 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 octobre 2014 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me F. VAN DE WIJNGAERT, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Madame Alison ORBEA, seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis, M^{me} FRANCK, 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. Franck EMO et Bérengère HALLEUX sont domiciliés rue de Fouron 37A à Berneau (commune de Dalhem). L'accès à leur habitation se fait par un chemin partiellement asphalté, le Moll Weg.

Franck EMO exerce la profession de géomètre-expert.

2. Le recours concerne une parcelle située en face de la leur, de l'autre côté du chemin Moll Weg, et cadastrée 4^{ème} division, section A, n° 271g2.

Dans un avis préalable à toute demande de permis, le fonctionnaire délégué précise, le 2 juillet 2009, que cette parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 m de profondeur, le reste étant situé en zone agricole au plan de secteur de Liège adopté le 26 novembre 1987.

La voirie à prendre en considération pour le calcul de la profondeur de la zone d'habitat est la rue de Fouron.

3. Par courriels des 21 avril 2009 et 6 octobre 2010 adressés à la commune de Dalhem, Franck EMO attire son attention sur le fait que la parcelle 271g2 a été créée sans permis de lotir et sur les limites réelles, à son estime, de la zone d'habitat à caractère rural par rapport à la zone agricole pour ladite parcelle.

4. Le 19 juillet 2009, le géomètre-expert BAIVERLIN établit un relevé de la parcelle d'où il ressort que son coin arrière droit est situé en zone d'habitat à caractère rural.

5. Le 10 novembre 2010, la parcelle litigieuse est vendue par Solange SINDIC à Jean WUIDARD et Alison ORBEA.

Le 23 mars 2011, ceux-ci introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Dalhem pour construire une habitation familiale.

Selon les plans de l'architecte qui se basent sur le rapport du géomètre-expert BAIVERLIN le projet est entièrement situé en zone d'habitat à caractère rural, le coin arrière droit de la maison se situant à la limite de la zone agricole.

6. Le 1^{er} juin 2011, le collège communal de Dalhem émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 7 juillet 2011, le fonctionnaire délégué émet également un avis favorable conditionnel sur la demande, qui rappelle les termes de son premier avis du 2 juillet 2009 et contient notamment l'affirmation que "le bâtiment s'inscrit totalement en zone d'habitat à caractère rural (sans débordement en zone agricole)".

7. Le 19 juillet 2011, le collège communal de Dalhem délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Le 22 juillet 2011, l'administration communale de Dalhem invite les époux WUIDARD-ORBEA à venir retirer un exemplaire de cette décision et à contacter Franck EMO, qu'elle désigne, afin de vérifier l'implantation de la construction de la maison.

Le 10 septembre 2011, Franck EMO dépose un procès-verbal de vérification de l'implantation d'une construction.

Il y expose, plans à l'appui, qu'il existe "une différence non négligeable entre la représentation de [la] limite [entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole] au plan de l'architecte et la parallèle de 50 mètres du bord de la voirie «Rue de Fouron»". Il en résulterait que le coin arrière droit de l'habitation, formant un triangle de 5,25 m x 2,40 m, se trouve en zone agricole.

Le même document contient in fine la mention que le collège communal a constaté en sa séance du 20 septembre 2011 que l'implantation prévue pour l'habitation correspondait à celle prévue au permis et que les travaux pouvaient démarrer, le collège rappelant l'avis du fonctionnaire délégué "confirmant que le bâtiment s'inscrit totalement en zone d'habitat [à caractère] rural sans débordement en zone agricole".

A l'heure actuelle, la maison est construite;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 19, 23, 25 et 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des prescriptions graphiques et linéaires du plan de secteur de Liège adopté le 26 novembre 1987, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir;

qu'ils font valoir dans une première branche que la maison unifamiliale se situerait partiellement en zone agricole;

que, dans une seconde branche, ils ajoutent que la motivation du permis n'examinerait pas concrètement l'implantation du projet en zone non constructible au plan de secteur alors qu'ils avaient attiré l'attention de la commune sur cette problématique en temps utile;

Considérant que la seconde partie adverse répond, au sujet de la première branche, que les requérants n'auraient pas intérêt au moyen car ils ne démontrent pas en quoi l'implantation supposée du coin arrière droit de la maison en zone agricole porte atteinte à leur cadre de vie, que leur seul intérêt au moyen serait la volonté de protéger le plan de secteur et que ce moyen ne viserait que l'intérêt de la loi; qu'elle ajoute que la partie requérante a elle-même rédigé le procès-verbal de vérification d'implantation de la construction litigieuse; que cette pièce devrait dès lors être écartée des débats; qu'à propos de la seconde branche, la seconde partie adverse soutient que le projet s'inscrivant totalement en zone d'habitat à caractère rural, l'acte attaqué ne devait pas être motivé sur ce point; qu'elle conclut que les deux branches du moyen sont dès lors irrecevables;

Considérant, quant à la première branche, que les requérants répliquent qu'ils sont riverains du projet litigieux et que leur intérêt au recours n'est ni contestable ni contesté, qu'ils ont intérêt à invoquer ce moyen qui dénonce le non-respect des affectations du plan de secteur, motif de fond qui touche à l'organisation spatiale des activités humaines sur un territoire donné, que l'implantation retenue serait la moins cohérente sur le plan urbanistique et planologique et la plus préjudiciable pour leur ensoleillement et leur vue, qu'il y a lieu de faire application de l'arrêt n° 93.407 du 20 février 2001 dont l'analyse rejoindrait celle de la Région wallonne et fut confirmée par le procès-verbal de vérification d'implantation rédigé le 10 septembre 2011 et de considérer qu'au plan de secteur de Liège, la construction déborde sur la zone agricole contiguë sur une profondeur de 5,25m et sur une largeur de 2,40m, et que le fait que ce procès-verbal a été rédigé par Franck EMO en sa qualité de géomètre-expert ne change rien à sa portée, qu'il fut rédigé sur la base de l'article 137, alinéa 2, du CWATUPE par le géomètre-expert délégué par le collège communal et que Jean WUIDARD et Alison ORBEA ont eu recours sans réserve à ses services;

qu'au sujet de la seconde branche, ils relèvent que l'implantation déborde sur la zone agricole; que les requérants ont attiré l'attention du collège communal sur les limites précises de la zone d'habitat par des courriels des 21 avril 2009, 8 juillet 2009 et 6 octobre 2010; que l'acte attaqué ne contient aucune motivation spécifique répondant à ces observations pertinentes;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a désigné un géomètre-expert avec la mission suivante :

- " - indiquer, sur base d'un plan précis, si la maison telle qu'autorisée par le permis d'urbanisme contesté déborde sur la zone agricole ou est entièrement située en zone d'habitat à caractère rural.

[...]"

Considérant que le géomètre-expert a déposé son rapport comprenant des photos et des plans; qu'il a ainsi délimité la zone d'habitat à caractère rural de 50 mètres en prenant successivement trois lignes de référence de la rue de Fouron pour le calcul de la profondeur de cette zone :

- a) soit l'axe de la voirie auquel il a ajouté 5 mètres, soit une profondeur de 55 mètres;
- b) soit la référence du filet d'eau, lequel se trouve sur une partie de ladite voirie, compte non tenu des accotements asphaltés;
- c) soit la référence du bord extérieur des accotements asphaltés ou non;

Considérant que, dans les premier et troisième cas (a et c), l'immeuble objet du permis attaqué se trouve intégralement dans la zone d'habitat à caractère rural; que dans le deuxième cas (b), il empiète, sur un coin, sur la zone agricole;

Considérant que la distance de 50 mètres déterminant la zone d'habitat à caractère rural se calcule à partir du bord de la voirie; que la voirie comprend l'espace du domaine public destiné indifféremment aux usagers, que ce soit pour le passage des véhicules et des piétons ainsi que pour le parage des véhicules, et ses accotements;

Considérant qu'en l'espèce, doit être pris en considération le bord extérieur des accotements asphaltés ou non; qu'il s'ensuit que l'immeuble litigieux se situe intégralement dans la zone d'habitat à caractère rural;

Considérant, à propos de la seconde branche, que l'acte attaqué a une motivation suffisante dès lors qu'il reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, lequel précise que "le bâtiment s'inscrit totalement en zone d'habitat rural (sans débordement en zone agricole)"; qu'au surplus, les courriels auxquels se réfèrent les requérants, qu'ils ont adressés en 2009 et 2010 à la commune et qu'ils ont joints à leur mémoire en réplique ne permettent pas de connaître exactement la teneur des critiques qu'ils ont formulées, à l'époque, quant à un éventuel débordement de l'immeuble projeté, en zone agricole et, pour cause, puisque la demande de permis n'a été introduite que bien après ces courriels, soit le 23 mars 2011;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre au membre de l'auditorat désigné par l'auditeur général d'examiner les autres moyens de la requête,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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 XIII^e chambre, le vingt-et-un octobre deux mille quatorze par :

M. HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.