

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.138 du 15 mars 2016

A. 211.662/Vbis-139

En cause : **WIMMER** Manuela,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS, Andrea HAAS,
Rainer PALM et Frédéric MARAITE, avocats,
Aachener Straße 76
4780 Saint-Vith,

contre :

1. **la Commune de Raeren**,
ayant élu domicile chez
Me Julia MESS, avocat,
chemin du Stocquoy 1 - 3
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

RAMSCHEIDT Yves,
ayant élu domicile chez
Me Didier CREMER, avocat,
route de Liège 228
4720 La Calamine.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis,

Vu la requête introduite le 17 février 2014 par Manuela WIMMER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 novembre 2013 par le collège communal de Raeren à Yves RAMSCHEIDT pour la transformation d'un immeuble d'habitation et de commerce par la construction de cinq nouveaux logements dans l'ancien magasin de meubles ainsi que le rétablissement de

l'utilisation du logement initial en tant qu'habitation (auparavant bureau commercial) sur un bien à Raeren, Burgstraße 37, cadastré section E, n° 118b;

Vu la requête introduite le 14 avril 2014 par laquelle Yves RAMSCHEIDT demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 mai 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. WIMMER, 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;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2015 qui ordonne l'examen de l'affaire par une chambre composée d'un conseiller unique;

Vu l'ordonnance du 22 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1^{er} février 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Guido ZIANS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Julia MESS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Gabriele WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Didier CREMER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, 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. Le 18 janvier 2013, Yves RAMSCHEIDT introduit auprès de l'administration communale de Raeren une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'un immeuble d'habitation et de commerce par la construction

de cinq nouveaux logements dans l'ancien magasin de meubles ainsi que le rétablissement de l'utilisation du logement initial en tant qu'habitation (auparavant bureau commercial) sur un bien à Raeren, Burgstraße 37, cadastré section E, n° 118b. Il est accusé réception le 3 mai 2013 du dossier complet de la demande de permis.

2. Le bien en cause se situe en zone d'habitat à caractère rural pour une partie et en zone agricole pour la partie arrière du bâtiment.

3. En application de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), eu égard à la dérogation au plan de secteur, une enquête publique est organisée du 27 mai 2013 au 10 juin 2013.

4. Le 7 juin 2013, la requérante, dont la propriété est voisine du projet litigieux, dépose une réclamation.

5. Le 11 juin 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable conditionnel.

6. Le 8 octobre 2013, la première partie adverse soumet le dossier à l'avis du fonctionnaire délégué.

7. Le 27 novembre 2013, le collège communal délivre le permis d'urbanisme qui constitue l'acte attaqué.

Il est notifié aux conseils de la requérante le 16 décembre 2013;

Considérant que les parties adverses soulèvent une exception de tardiveté du recours;

Considérant que le permis litigieux a été notifié aux conseils de la requérante le 16 décembre 2013, conformément à l'article 343 du CWATUPE; que la preuve d'un envoi recommandé à la poste n'est pas apportée par les parties adverses;

Considérant qu'à supposer que le pli ait été reçu le 17 décembre 2013, le délai de 60 jours arrivait à expiration le samedi 15 février et, en application de l'article 88 du règlement général de procédure, était reporté au lundi 17 février 2014

qui est précisément le jour de l'envoi par lettre recommandée de la requête en annulation; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration et de l'obligation de prise en compte des aspects de droit civil (en l'occurrence les articles 678-680 du Code civil) dans l'appréciation du bon aménagement des lieux; qu'elle énumère différents points en relation avec le Code civil que la première partie adverse n'avait pas examinés alors qu'elle devait procéder à un tel examen en vue de porter une appréciation du bon aménagement des lieux et le motiver dans l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse répond que ni elle-même ni le Conseil d'Etat n'ont à se prononcer sur les aspects de droit civil d'une demande de permis d'urbanisme; qu'au surplus, elle relève qu'il n'y a aucun procès civil et examine les différentes critiques formulées par la requérante;

Considérant que la seconde partie adverse soutient que la décision attaquée satisfait à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle souligne qu'elle ne devait pas répondre à chaque réclamation et qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'au surplus, elle fait valoir que les questions soulevées par la requérante sont d'ordre civil et relèvent de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire;

Considérant que la partie intervenante examine les griefs de droit civil allégués par la requérante;

Considérant que la requérante a déposé une réclamation lors de l'enquête publique portant sur différents points en relation avec le droit civil, en particulier au sujet des vues sur sa propriété;

Considérant que l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" [...]

(1)(2) In der Erwägung, dass das Gut teilweise in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter und teilweise in einem Agrargebiet im Sektorenplan VERVIERS-EUPEN, der durch die Wallonische Regierung am 23.01.1979 angenommen worden ist und der für das vorerwähnte Gut immer noch wirksam ist, steht;

Die Vorgaben des Wassergesetzbuches sind strengstens einzuhalten;

(1) In der Erwägung, dass im Antrag auf Genehmigung eine Bewertungsnotiz über die Umweltverträglichkeit enthalten ist;

(1)(2) In der Erwägung, dass der Antrag auf Genehmigung besonderen Bekanntmachungsmaßnahmen aus dem folgenden Grund unterzogen worden ist: Artikel 330-11° des W.G.R.S.E.E.;

(1)(2) In der Erwägung, dass 3 Beschwerden eingereicht worden sind; dass keine Konzertierungsversammlung organisiert worden ist;

In der Erwägung, dass nur die Regierung oder der beauftragte Beamte Abweichungen ausnahmsweise gewähren kann;

(2) In der Erwägung, dass der Beschluss des beauftragten Beamten nicht dem Gemeindegremium innerhalb von 35 Tagen ab dessen Antrag zugeschickt worden ist; dass der Beschluss des beauftragten Beamten gemäß Artikel 116, § 5, Absatz 2 des vorerwähnten Gesetzbuches mangels Vorlage als günstig gilt;

(1)(2) In der Erwägung, dass die weiter unten stehenden Dienststellen bzw. Kommissionen aus den folgenden Gründen zu Rate gezogen worden sind:

- (Dienststelle/Kommission) KBRMA: (Grund) der Antrag wurde einem Veröffentlichungsverfahren unterzogen; dass sein am 22.05.13 angefordertes und am 11.06.13 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist;
- (Dienststelle/Kommission) Regionaler Feuerwehrdienst Eupen: (Grund) es handelt sich um mehrere Wohneinheiten; dass sein am 07.05.13 angefordertes und am 23.05.13 übermitteltes Gutachten bedingt günstig ist;(4)

Beschließt

Artikel 1

(1) - Die von Herrn Yves RAMSCHEIDT, Schilsweg 38, 4700 Eupen, beantragte Städtebaugenehmigung wird gewährt.

(5) - Der Inhaber der Genehmigung wird:

(6) 1° die nachfolgenden Bedingungen genauestens einhalten:

1. die Bedingungen des Brandschutzgutachtens des Regionalen Feuerwehrdienstes Eupen vom 23.05.13 müssen strengstens respektiert werden;
2. die nicht begehbaren Terrassen müssen durch ein betoniertes oder gemauertes Element abgetrennt werden;
3. da wo ein direkter Durchbruch zur nicht begehbaren Terrasse besteht, muss das Fenster mit einer Brüstung (Tür durch Fenster ersetzen) versehen werden;
4. es muss ein ordnungsgemäßer Anschluss an die vorhandene Hausenfässerung verwirklicht werden;

[...]"

Considérant que si les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il n'en demeure pas moins que l'autorité administrative, en l'occurrence le collège communal, doit apprécier le bon aménagement des lieux; que, dans cette appréciation, entrent en ligne de compte les dispositions du Code civil qui constituent une expression législative du bon aménagement des lieux, telles, par

exemple, les dispositions sur les vues qui prescrivent le respect de certaines distances;

Considérant que si l'autorité ne doit pas répondre à chaque réclamation, encore faut-il que sa décision soit formellement motivée et que, par la motivation qui révèle l'examen du bon aménagement des lieux auquel l'autorité doit avoir procédé, le destinataire de l'acte et les réclamants, de même que le Conseil d'Etat, puissent connaître les raisons qui justifient la décision prise;

Considérant qu'en l'espèce, le permis attaqué est dépourvu de toute motivation formelle; qu'il ne fait même aucune référence au contenu des réclamations puisqu'il se borne à relever qu'il y en a eu trois, sans plus; qu'il méconnaît totalement la loi du 29 juillet 1991 précitée; qu'à cet égard le moyen est fondé;

Considérant qu'en l'absence de toute motivation légale de l'acte attaqué, il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 novembre 2013 par le collège communal de Raeren à Yves RAMSCHEIDT pour la transformation d'un immeuble d'habitation et de commerce par la construction de cinq nouveaux logements dans l'ancien magasin de meubles ainsi que le rétablissement de l'utilisation du logement initial en tant qu'habitation (auparavant bureau commercial) sur un bien à Burgstraße 37 à Raeren, cadastré section E, n° 118b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 325 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le quinze mars deux mille seize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.