CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.023 du 6 octobre 2016

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,
   ayant élu domicile chez
   Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
   rue de Nieuwenhove 14 A
   1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **WUIDARD** Jean,
2. **ORBEA** Alison,

ayant tous deux 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 la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis chemin Moll Weg à Berneau, cadastré 4ème 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 le rapport d'expertise déposé le 13 décembre 2013, ainsi que l'état d'honoraires;

Vu l'arrêt n° 228.828 du 21 octobre 2014, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction, et réservant les dépens;

Vu l'arrêt n° 231.661 du 18 juin 2015, rouvrant les débats, chargeant le président de la XIIIème chambre, conformément à l'article 13 du règlement général de procédure, de recueillir tous les renseignements utiles en vue d'examiner si un permis de lotir était requis préalablement à l'adoption de l'acte attaqué, et réservant les dépens;

Vu l'ordonnance du 22 septembre 2015, ordonnant de libérer la provision consignée au greffe au profit de l'expert Guy MEUNIER à concurrence de 1.996,38 euros et de restituer le surplus de la provision, d'un montant de 503,62 euros, à la commune de Dalhem;

Vu le rapport complémentaire de M. HANOTIAU, président de chambre au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 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 7 juillet 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 septembre 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, loco Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Monsieur J. WUIDARD, première partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme FRANCK, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande ont été présentés dans l'arrêt n° 228.828, du 21 octobre 2014, qui a rejeté le premier moyen et a rouvert les débats pour l'examen des autres moyens;

Considérant que l'arrêt n° 231.661, du 18 juin 2015 a exposé les arguments des parties relativement au deuxième moyen et rouvert les débats pour l'exécution d'une mesure d'instruction complémentaire décrite comme suit :

" Conformément à l'article 13 du règlement général de procédure, le président de la XIII ème chambre est chargé de recueillir tous les renseignements utiles en vue d'examiner si un permis de lotir était requis préalablement à l'adoption de l'acte attaqué";

Considérant que le Président de la XIII ème chambre a déposé le 26 janvier 2016 un rapport complémentaire rédigé comme suit :

" 1. Objet du recours

Par une requête introduite le 30 septembre 2011, Frank EMO et Bérangère HALLEUX 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 la construction d'une maison d'habitation unifamiliale sur un bien sis chemin Moll Weg à Berneau, cadastré 4 ème division, section A, n° 271g2.

2. Les faits et l'arrêt n° 231.661 du 18 juin 2015

a. Les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 228.828 du 21 octobre 2014 qui a rejeté le premier moyen et a rouvert les débats pour l'examen des autres moyens.
L'arrêt n° 228.828 précité a jugé que la maison projetée se situait intégralement dans la partie «zone d'habitat à caractère rural» de la parcelle cadastrée 4 ème division, section A, n° 271g2 et n'empiétait donc pas sur la partie «zone agricole» de ladite parcelle.

b. L'arrêt n° 231.661 du 18 juin 2015 énonçait ce qui suit :

« Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 89 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) avant sa modification par le décret du 30 avril 2009 et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'excès de pouvoir; qu'ils constatent que la parcelle sur laquelle se situe l'immeuble d'habitation autorisé par l'acte attaqué n° 271g2 est la résultante de divisions successives de parcelles cadastrales;

Considérant que, dans une première branche, les requérants soutiennent que les divisions de parcelles cadastrales ont été effectuées sans permis de lotir de sorte que la division irrégulière de la parcelle d'implantation n° 271g2 en l'absence de permis de lotir entache d'irrégularité le permis d'urbanisme délivré sur ladite parcelle;

Considérant que, dans une seconde branche, les requérants critiquent l'acte attaqué en ce qu'il ne contient aucune motivation quant à la

nécessité d'un permis de lotir préalable alors que cette problématique avait été portée à la connaissance de l'autorité compétente selon eux;

Considérant que la Région wallonne répond comme suit aux deux branches :

'Suivant l'article 89 du CWATUPE, requiert un permis de lotir, le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre [...] au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, du placement d'une installation fixe ou mobile, pouvant être utilisée pour l'habitation.
La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans.
Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.
En l'espèce, comme indiqué dans l'acte authentique de vente, le bien initial cadastré 271a appartenait à Madame Alice SMEETS.
Au décès de cette dernière, sa succession a été recueillie par ses deux filles, Madame Colette SINDIC et Madame Solange SINDIC, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son époux survivant, Monsieur Jean SINDIC.
Lors du décès de Monsieur Jean SINDIC, Madame Solange SINDIC acquit la part de sa soeur aux termes d'un acte de partage du 15 février 2000 (voir dossier administratif, pièce n° 3).
Le bien litigieux résulte donc d'une sortie d'indivision successorale.
Il s'ensuit d'une part, qu'aucun permis de lotir n'était requis en l'espèce et que d'autre part, l'acte attaqué ne devait pas être motivé sur ce point';

Considérant que dans leur dernier mémoire, en reprenant ce qu'elles avaient déjà exposé dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes écrivent ce qui suit :

'7. Pour le surplus, les requérants ont répondu à la réponse de la partie adverse qui soutenait que le bien litigieux résulte d'une sortie d'indivision successorale.
En effet, la seconde partie adverse se réfère uniquement à l'"origine de propriété" reproduite dans l'acte de vente entre Mme S. SINDIC et Monsieur et Madame WUIDARD-ORBEA.
Cette origine de propriété précise (dossier administratif de la Région wallonne, pièce n° 3, page 2) :

"Il y a plus de trente ans, ledit bien appartenait sous plus grande contenance à Madame Alice Marie Louise SMEETS, épouse de Monsieur Jean Léon Ernest SINDIC.
Madame Alice SMEETS est décédée le vingt-sept janvier mil neuf cent septante-neuf à Oupeye, et sa succession a été recueillie par ses deux filles, Madame Colette Marie Thérèse Eugénie Béatrice SINDIC et Madame Solange Marie Thérèse Yvonne Juliette SINDIC, sous réserve de l'usufruit successoral revenant à son époux survivant Monsieur Jean SINDIC.
Monsieur Jean SINDIC est décédé le vingt-quatre juillet mil neuf cent quatre-vingt-trois et l'usufruit qu'il possédait sur le bien s'est éteint.
Madame Solange SINDIC a acquis la part de Madame Colette SINDIC dans ledit bien aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Thierry MARTIN, notaire à Visé, en date du quinze février deux mille, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de Liège, le seize mai deux mille, vol 7642, n° 4".

7.1. Il est inexact de soutenir que "le bien litigieux résulte donc d'une sortie d'indivision successorale". Les informations précédentes précisent simplement que le bien appartenait en indivision entre Madame Solange SINDIC et Madame Colette SINDIC. Madame Solange SINDIC a ensuite acquis la part de Madame Colette SINDIC. Une telle sortie d'indivision ne constitue nullement le partage d'un bien, puisque l'ensemble de la propriété du même bien fut attribuée à un seul des anciens indivisaires.
7.2. Mais cette origine de propriété relève également que, à l'origine, "ledit bien appartenait sous plus grande contenance à Madame Alice Marie Louise SMEETS"

Partant une division est bien intervenue.

Et il est fait état de cette division à la page 3 du même acte de vente :

"Dans l'acte reçu par Maître Thierry MARTIN, notaire à Visé, en date du trente-et-un octobre deux mille huit, portant donation de terrains joignant le bien objet des présentes, lequel était conservé par la venderesse étant donatrice audit acte, il est stipulé ce qui suit :

«Notification de la division a été faite par lettres recommandées à l'administration de l'urbanisme et à la commune de Dalhem en date du premier octobre deux mille huit (concernant les biens qui font l'objet d'un plan de mesurage).
Cette demande stipulait que les biens conservés par Madame SINDIC Solange auront la qualité de terrain à bâtir (biens repris ci-dessous aux plans de mesurage). Par lettre en date du huit octobre deux mille huit, l'administration de l'urbanisme nous a fait savoir qu'elle n'avait pas d'objection à formuler au sujet de l'opération projetée, compte tenu du fait qu'il s'agit d'une donation et que celle-ci n'est apparemment plus soumise à permis de lotir. Aucune réponse ne nous est parvenue de la commune de Dalhem»."

La parcelle 271g2 faisait partie de la parcelle 271a (cfr. plan parcellaire cadastral au 1er janvier 2008 et plan parcellaire cadastral postérieur, pièces complémentaires no 10 et 11).

La parcelle 271a et la parcelle voisine 271x appartenaient à Mme Solange SINDIC.

Par l'acte de donation du 31 octobre 2008 auquel se réfère l'acte de vente, Mme Solange SINDIC,

- a procédé à la division de la parcelle 271a en deux parcelles 271f2 et 271g2,
- et a également procédé à la division de la parcelle 271x en deux parcelles 271k2 et 271h2.

De la mention de l'acte du 31 octobre 2008 dans l'acte de vente entre Mme S. SINDIC et Monsieur et Madame WUIDARD-ORBEA, cette division n'a pas fait l'objet d'un permis de lotir au motif qu'il s'agissait d'une donation.

Or, au moment de cette division (le 31 octobre 2008), l'article 89 du CWATUPE [disposait comme suit :]

"La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de

jouissance pour au moins neuf ans. Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants."

La donation est translative et constitutive de droit réel (J. VAN YPERSELE et B. LOUVEAUX, droit de l'urbanisme, Larcier 2006, p. 378, n° 328). Elle n'est pas un acte de partage pour sortir d'une indivision successorale.

8. Elle était donc soumise à permis de lotir';

Considérant que l'analyse ainsi faite par les parties requérantes s'appuie sur les documents (l'acte de vente) figurant au dossier administratif de la Région wallonne et sur les plans parcellaires cadastraux à différentes époques (2008 et 2014);

Considérant, sur la première branche, que les informations portées à la connaissance du Conseil d'Etat ne permettent pas d'établir que la division réalisée en 2008 était soumise à un permis de lotir; que s'il ressort de la lecture combinée de l'article 89, § 1er, alinéas 2 et 3 du CWATUP, tel qu'en vigueur avant la modification du 30 avril 2009, que la donation est visée, en revanche les autres conditions de l'application de l'article n'ont pas été établies en l'état du dossier;

Considérant qu'il s'ensuit qu'il y a lieu de poursuivre l'instruction comme indiqué au dispositif de l'arrêt,

D E C I D E :

Article 1er.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Conformément à l'article 13 du règlement général de procédure, le président de la XIIIème chambre est chargé de recueillir tous les renseignements utiles en vue d'examiner si un permis de lotir était requis préalablement à l'adoption de l'acte attaqué.

[...]».

3. Mesures d'instruction accomplies

3.1. Par lettre du 25 juin 2015, il a été demandé ce qui suit à la commune de Dalhem (avec copie à la Région wallonne) : voir annexe 1, A et B.

3.2. Par un envoi du 29 septembre 2015, la commune a envoyé les documents suivants :

3.2.1. Un extrait du registre aux délibérations du collège communal du 22 septembre 2015 : voir annexe 1 C1.

3.2.2. Une copie de la lettre du 1er octobre 2008 du notaire MARTIN demandant des renseignements préalablement à l'établissement de l'acte authentique de donation : voir annexe 1 C2.

3.2.3. Une copie du certificat d'urbanisme n° 1 du 7 octobre 2008 : voir annexe 1 C3.

3.2.4. Une copie de l'annexe 49 «Informations notariales» adressée le 7 octobre 2008 par la commune au notaire : voir annexe 1 C4.

3.2.5. Une copie de la lettre du 8 octobre 2008 du fonctionnaire délégué au notaire sur la question de la nécessité d'un permis de lotir avant donation : voir annexe 1 C5.

3.2.6. Une copie d'une lettre du 2 juillet 2009 du fonctionnaire délégué à Monsieur E. ERNENS, lequel est l'un des donataires : voir annexe 1 C6.

3.3. Par lettres du 4 novembre 2015, il est demandé copie de l'acte de donation tant à la commune qu'à la Région wallonne : voir annexe 2.

3.4. Par lettre du 16 novembre 2015, la commune envoie une copie de l'acte de donation auquel manquent les plans qui en font partie : voir annexe 3.

3.5. Par lettre du 27 novembre 2015, la Région wallonne envoie une copie du même acte de donation sans les plans qui en font partie. Elle ajoute le commentaire selon lequel, en application de l'article 89 du CWATUP en vigueur à l'époque, il ne fallait pas de permis de lotir car les conditions de l'article 89 ne sont pas réunies : voir annexe 4.

3.6. Par lettre du 16 novembre 2015 mais dans une enveloppe portant le cachet de la poste du 1er décembre 2015, la commune envoie une seconde fois une copie de l'acte de donation et toujours sans les plans qui en font partie. (Il s'agit de l'annexe 5 de la farde «Mesures d'instructions par conseiller» - non reproduite dans le présent rapport complémentaire)

3.7. Par lettre du 2 décembre 2015, il est demandé au notaire S. LARET, dépositaire des minutes du notaire MARTIN, une copie des plans concernant la parcelle qui, par l'acte de donation, est divisée et sur une partie de laquelle est construite la maison dont le permis est litigieux : voir annexe 6 A.

3.8. Par une lettre totalement anonyme sans indication de date, d'expéditeur et de signature, dans une enveloppe portant la date du 14 décembre 2015, le président-rapporteur reçoit les plans : voir annexe 6 B.

4. Examen des pièces

4.1. Pour rappel, le permis attaqué autorise la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis chemin Moll Weg à Berneau, cadastré 4ème division, section A, no 271g2.

La parcelle no 271g2 procède de la division d'une plus grande parcelle 271a.

Cette division est le résultat de l'acte de donation du 31 octobre 2008 par lequel Solange SINDIC donne à ses deux fils, Etienne ERNENS et Xavier ERNENS, la nue-propriété de plusieurs immeubles tout en se réservant, pour diverses parcelles, la propriété de parties de celles-ci.

Ainsi, en ce qui concerne la parcelle 271a, l'acte de donation énonce ce qui suit :

« 22. Un verger haute-tige sis Derrière la Cure cadastré section A partie du numéro 271/A pour une contenance de nonante et un ares quatre-vingt-un centiares (91a81ca).

Madame SINDIC restant propriétaire des biens suivants :

Commune de Dalhem quatrième division anciennement Berneau

Une parcelle de terrain sise Chemin numéro 2 cadastrée section A sous partie des numéros 271/A pour une contenance mesurée de neuf ares vingt-neuf centiares (9a29ca).

Telle que cette parcelle est reprise sous liséré bleu au plan de mesurage dressé par l'expert-géomètre BAIVERLIN Manuel, de Saive, en date du douze mars deux mille huit. Lequel plan restera ci-annexé».

La partie de la parcelle 271a dont la donatrice se réserve la propriété a, selon l'acte notarié, une contenance de 9a29ca, ce que confirme le plan dressé par le géomètre BAIVERLIN le 12 mars 2008 (929 m²).

Cette partie de la parcelle est à front du chemin n° 2 (Moll Weg), mitoyenne à la parcelle 271x et présente une forme trapézoïdale avec des côtés de :

- 8,78 m à front de chemin;
- 39,96 m à droite du côté du restant de la parcelle 271a, perpendiculairement au chemin;
- 41,8 m à gauche sur le côté le long d'un chemin vicinal n° 11 qui court entre les parcelles 271x et 271a;
- 26,59 m en fond de cette partie de la parcelle.

Le reste de la parcelle 271a dont la nue-propriété est donnée se situe donc à droite et à l'arrière de la partie de la parcelle que se réserve la donatrice.

Si l'on compare la partie de la parcelle 271a que s'est réservée la donatrice au plan 9 annexé au mémoire en réplique, on constate que la parcelle 271g2, sur laquelle se trouve le projet litigieux, est exactement celle que s'est réservée la donatrice.

On constate aussi que cette parcelle 271g2, partie de la grande parcelle 271a, se trouve partiellement en zone d'habitat à caractère rural alors que tout le reste de la parcelle 271a donnée en nue-propriété, est exclusivement en zone agricole.

Il convient aussi de rappeler que le projet qui fait l'objet du permis attaqué est situé entièrement en zone d'habitat à caractère rural ainsi qu'en a décidé l'arrêt n° 231.661 du 18 juin 2015, après expertise.

4.2. Selon l'article 89 du CWATUP en vigueur à l'époque de la donation :

« § 1er. Nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, lotir un terrain, en ce compris la promotion ou la publicité y afférente.

Par "lotir", on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation.

La division visée est celle qui est réalisée par tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, ou par tout acte qui confère un droit personnel de jouissance pour au moins neuf ans. Ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale, à condition qu'il n'y ait pas plus de lots que de copartageants.

La division n'est visée que lorsqu'au moins un des lots issus de la division est destiné à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation.

§ 2. Ne sont pas soumises à permis de lotir préalable les divisions de biens dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement comportant l'ensemble des éléments visés à l'article 49, notamment le 3° de l'alinéa 1er, pour autant que chaque lot résultant de la division soit situé à front d'une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante.

Le Gouvernement peut établir, par arrêté règlementaire, des exceptions à l'obligation créée au paragraphe 1er. L'arrêté est motivé.

§ 3. Le permis de lotir peut contenir des prescriptions différenciées relatives aux lots non destinés à la construction d'une habitation ou au placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ou inaptes à cette destination pour une raison technique ou juridique ou encore déjà construits ou utilisés pour le placement d'une installation fixe ou mobile au sens de l'article 84, § 1er, 1°».

S'il est incontestable que l'acte de donation a opéré division d'un terrain (271a), il convient d'examiner si les conditions imposées par l'article 89 précité étaient remplies, lors de la donation, pour nécessiter l'octroi d'un permis de lotir.

4.3. Dans l'acte de donation, on lit ceci :

« Occupation et droit de préemption

La partie donataire nous déclare que les biens objets des présentes sont actuellement occupés par Monsieur Guy HALLEUX, rue de Fouron, 43 à Berneau et Monsieur Léon MEERTENS, rue de Maastricht, 28 à Berneau.

Sont ici intervenus Messieurs Guy HALLEUX et Léon MEERTENS, précités, qui après avoir pris connaissance des stipulations du présent acte ont déclaré renoncer purement et simplement à son droit de bail sur les parcelles reprises aux plans ci-annexés et qui ont la qualité de terrain à bâtir, savoir pour Monsieur Guy HALLEUX, les parcelles cadastrées partie des numéros 806/C, 807/B, 810/C, 688, 687/R et 685/A et pour Monsieur Léon MEERTENS les parcelles cadastrées parties des numéros 271/X et 271/A.

La résiliation du bail ne produira ses effets qu'au fur et à mesure de la vente des parcelles, Messieurs HALLEUX et MEERTENS conservant le droit d'occuper les parcelles non vendues tant qu'elles n'ont pas été aliénées par la propriétaire à charge pour eux de payer le loyer afférant aux parcelles toujours occupées.

[...]».

Assez curieusement, la déclaration ci-dessus reproduite est le fait de «la partie donataire» c'est-à-dire des deux fils bénéficiaires de la donation en nue-propriété et ce sont donc ceux-ci qui déclarent que «la résiliation du bail [à ferme] ne produira ses effets qu'au fur et à mesure de la vente des parcelles, Messieurs HALLEUX et MEERTENS conservant le droit d'occuper les parcelles non vendues tant qu'elles n'ont pas été aliénées par la propriétaire à charge pour eux de payer le loyer afférant aux parcelles toujours occupées».

Or «la propriétaire» en ce qui concerne notamment la parcelle 271/a, à la suite de la division de cette parcelle par l'acte de donation, n'est plus propriétaire que de la partie devenue 271g2 tandis que les donataires n'ont que la nue-propriété du reste de la parcelle, leur mère (donatrice) en ayant l'usufruit et ne pouvant, en cette qualité «aliéner» la parcelle.

Il est donc curieux que les donataires fassent une déclaration relative à la vente de la partie de la parcelle 271a que la donatrice s'est réservée en propriété et au sujet de laquelle ils restent étrangers. Il en est de même pour d'autres parcelles.

Il faut observer encore que la déclaration précitée concerne des baux «sur les parcelles reprises aux plans ci-annexés et qui ont qualité de terrain à bâtir».

Or, en ce qui concerne la parcelle 271a, seule la partie (271g2) que la propriétaire-donatrice s'est réservée a partiellement qualité de terrain à bâtir. Le reste de la grande parcelle 271a, donnée en nue-propriété, est situé en zone agricole.

4.4. Il s'ensuit que, incontestablement, la partie de la parcelle 271a - devenue 271g2 - est pour partie constructible et est celle que s'est réservée la donatrice qui, par la suite, l'a vendue, le 10 novembre 2010, aux parties intervenantes. La vente a donc eu lieu deux ans après l'acte de donation.

L'article 89 du CWATUP en vigueur à l'époque de la donation impose un permis de lotir lorsqu'il s'agit de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre «... au moins un de ces lots en vue de la construction d'une habitation...» (article 89, § 1er, alinéas 2 et 4).

Il ne ressort pas de l'acte de donation que la division qu'il a opérée avait en vue la construction d'une habitation sur au-moins un des lots créés. Et la donation ne porte que sur des nues-propriétés, la donataire se réservant donc l'usufruit des biens immeubles donnés outre la pleine propriété de parties de parcelles. Cette double constatation vaut aussi bien pour la parcelle 271a que pour les autres parcelles objets de la donation. En effet, celle-ci porte sur diverses parcelles.

Il s'ensuit qu'à l'époque de la donation, un permis de lotir n'était pas requis.

5. A supposer que le Conseil d'Etat juge qu'un permis de lotir était, à l'époque, requis en raison de l'acte de donation, se pose alors la question de l'intérêt au moyen.

En effet, si le deuxième moyen était jugé fondé, le permis d'urbanisme serait annulé.

Si l'on s'en réfère à l'article 155, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la régularisation des «actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction» peut se faire «sur la

base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande».

Il s'ensuit que, eu égard à l'article 90, § 1er, 1o, du CWATUP actuellement en vigueur, un permis d'urbanisation n'est pas requis puisque les actes de donation n'y sont pas soumis. Ce qui veut dire qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé sans permis d'urbanisation et c'est là exactement la situation dans laquelle se trouvent aujourd'hui les parties intervenantes.

Dès lors, dans cette hypothèse, l'on peut se demander quel serait encore l'intérêt des parties requérantes au deuxième moyen.

6. Conclusion

   Que ce soit parce qu'il n'est pas fondé (cf. point 4.4.) ou parce que les requérants n'y ont pas intérêt (cf. point 5), le deuxième moyen ne peut être retenu.

7. Le rapport complémentaire sera notifié d'abord aux requérants et ensuite aux parties adverses et intervenantes.

M. HANOTIAU
Président de la XIIIème chambre";

Considérant qu'à la suite de cette mesure d'instruction, les requérants ont demandé la poursuite de la procédure et que la seconde partie adverse s'est ralliée aux conclusions du rapport;

Considérant que, pour les raisons exposées dans le rapport, à l'époque de la donation, un permis de lotir n'était pas requis; qu'il y a lieu de rejeter le deuxième moyen;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 1er, 4 et 330, 2o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et de l'excès de pouvoir; qu'ils font valoir que la demande de permis d'urbanisme aurait dû être soumise à enquête publique pour le motif que l'habitation projetée se situe à plus de 15 m de l'alignement de la rue de Fouron et dépasse de plus de 4 m la maison située sur la parcelle 271y située à front de la rue de Fouron;

Considérant que la seconde partie adverse répond que l'habitation projetée ne présente pas une profondeur de plus de 15 m par rapport à l'alignement de la voirie qui la dessert, soit le chemin Moll Weg, et qu'il s'ensuit qu'une enquête publique n'était pas requise en l'espèce;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants invoquent une pièce émanant de la seconde partie adverse et relative à l'implantation des constructions dans les zones d'habitat en ruban, d'où ils infèrent que le front de

bâtisse à prendre en considération est celui des habitations sises rue de Fouron; qu'ils soutiennent qu'une enquête publique aurait dû être réalisée conformément aux dispositions visées au moyen;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants estiment qu'il faut tenir compte de ce que la zone d'habitat à caractère rural du plan de secteur qui définit la zone de bâtisse capable se développe de manière linéaire le long de la rue de Fouron sur une profondeur de 50 mètres; qu'ils se réfèrent à une circulaire du 14 juillet 1976 dont il y a lieu, selon eux, de tirer que le front de bâtisse à prendre en considération est celui des habitations sises rue de Fouron; qu'ils font valoir que "la parcelle d'implantation cadastrée 271g2 se situe à l'arrière de la parcelle cadastrée 271y située à front de la rue de Fouron" et que "l'implantation de la construction projetée sur la parcelle 271g2 se situe à plus de 15 mètres de l'alignement de la rue de Fouron et dépasse de plus de 4 mètres la maison d'habitation située sur la parcelle 271y";

Considérant que l'alignement et le front de bâtisse à prendre en considération sont ceux de la voirie qui dessert le bien, à savoir le Moll Weg; que la parcelle des demandeurs de permis n'a, contrairement à la parcelle voisine 271y, accès direct qu'à une voirie, le Moll Weg, et non à une seconde rue, la rue de Fouron; que pour l'application de l'article 330, 2°, du CWATUPE, le calcul de la profondeur de la construction envisagée doit s'effectuer depuis l'alignement de la première voirie - le Moll Weg - et non depuis la seconde, la rue de Fouron; que relativement au Moll Weg et à la maison bâtie sur la parcelle 271y, il ressort des plans de mesurage établis lors de la mesure d'instruction demandée par le premier auditeur rapporteur pour l'examen du premier moyen, que la construction envisagée ne remplit pas les conditions prévues par l'article 330, 2°, du CWATUPE; qu'il en résulte qu'il n'était pas nécessaire d'organiser une enquête publique sur la base de cette disposition;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 1er et 27 du CWATUPE, des articles D.50 et D.64 du Livre Ier du Code de l'Environnement, 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 soutiennent que le permis ne contient aucune motivation au regard des critères définis aux articles 1er et 27 du CWATUPE et de l'exigence du bon aménagement des lieux, alors que les requérants et les époux POLMANS-QUIRINI avaient attiré

l'attention de l'autorité compétente sur le défaut d'intégration du projet dans son environnement;

qu'ils précisent avoir dénoncé un défaut de permis de lotir, l'absence d'équipement de la voirie, l'inscription partielle de la parcelle en zone d'habitat et la présence d'un sentier vicinal; qu'ils font valoir que ces critiques ne trouvent pas de réponse dans l'acte attaqué;

Considérant que la seconde partie adverse répond qu'en reproduisant l'avis du fonctionnaire délégué dans l'acte attaqué, le collège communal de Dalhem se l'est approprié et qu'au surplus, l'acte attaqué énonce à suffisance les motifs pour lesquels le collège communal a estimé que le projet était conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants font valoir que, à supposer que la reproduction de l'avis du fonctionnaire délégué motive le permis délivré, cette motivation ne serait pas satisfaisante, qu'elle est abstraite et stéréotypée et qu'il en va d'autant plus ainsi que, selon la Région wallonne elle-même, une implantation en arrière-zone, à la limite de la zone constructible, impliquerait un examen plus approfondi des exigences du bon aménagement des lieux; qu'ils notent que l'implantation projetée est non seulement à la limite, mais déborde partiellement sur la zone agricole et qu'il s'agit d'une implantation atypique ne correspondant pas à la logique de l'inscription de la zone d'habitat à caractère rural le long de la rue de Fouron; qu'ils ajoutent que la motivation du permis ne répond pas aux observations précises émises spontanément par les tiers intéressés en rapport avec le volume important de la construction projetée et son implantation en surplomb des constructions avoisinantes, l'absence de permis de lotir lors de la division, le caractère partiellement inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de la parcelle, l'absence d'équipement de la voirie et la présence d'un sentier vicinal;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les requérants maintiennent que même si la commune s'est approprié l'avis du fonctionnaire délégué, la motivation de cet avis est abstraite et peut s'appliquer à toute demande de permis; qu'ils n'y voient pas de réponse à leurs remarques;

qu'ils notent que si le troisième moyen pris du défaut d'organisation d'une enquête devait être rejeté, il reste que les réclamations spontanées doivent être prises en compte et ce, d'autant plus quand le permis doit être motivé au regard de l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'ils maintiennent, en se référant à une circulaire, que la construction en arrière-zone requiert un examen plus approfondi des exigences du bon aménagement des lieux et que la Région wallonne

n'explique pas pourquoi elle se départit de l'analyse développée dans son courrier du 23 décembre 2008;

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'un acte soumis à l'obligation de motivation formelle peut contenir une motivation par référence pour autant que l'avis auquel il est fait référence soit lui-même suffisamment et adéquatement motivé et que cet avis soit reproduit dans l'acte ou annexé à celui-ci ou connu du destinataire de l'acte; que la circonstance que l'autorité suit cet avis n'équivaut pas à une absence de motivation, et ne prouve que cette dernière se serait exonérée d'exercer son pouvoir d'appréciation;

Considérant que lorsqu'une enquête publique ne doit pas être organisée, l'autorité doit, en bonne administration, tenir compte d'une réclamation spontanée et y réagir pour autant que celle-ci soit formulée à un moment où il est encore possible d'en tenir compte et qu'elle soit précise et pertinente, qu'elle apporte des informations nouvelles et utiles;

Considérant que la motivation attendue d'un permis est proportionnelle à l'objet de celui-ci et à la qualité des observations formulées;

Considérant qu'en reproduisant l'avis du fonctionnaire délégué dans l'acte attaqué, la commune en a adopté les motifs; qu'il ressort de l'acte attaqué que le bien est situé en zone d'habitat rural linéaire sur 50 m de profondeur et le reste en zone agricole, qu'un sentier vicinal est pris en compte, que le projet a "une accessibilité directe à la voirie «chemin n° 2»", que le bâtiment s'inscrit totalement en zone d'habitat rural; que l'environnement bâti ("la parcelle située juste en face") est pris en considération et qu'il est jugé que le projet s'implantera "en équivalence" avec celle-ci; que le recul est précisé de même que la volumétrie qui "se développe

avec deux niveaux francs sous la gouttière"; que le permis contient l'appréciation que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural; que le permis contient des conditions relatives à l'évacuation des eaux usées;

Considérant qu'aucune erreur de fait n'est démontrée;

Considérant que l'examen des autres moyens a permis d'établir que le bâtiment est totalement implanté en zone capable et que la division antérieure ne requérait pas de permis de lotir;

Considérant que l'accès par le chemin n° 2 et la configuration des lieux rendent peu pertinente la notion d'arrière-zone à l'endroit en question qui n'appelait pas de commentaire particulier compte tenu de l'exacte description de la situation; que, en outre, les requérants sont malvenus de soulever l'implantation "atypique", en arrière-zone, de la maison des intervenants alors qu'elle est très comparable à celle de leur propre maison, construite sur la base d'un permis récent dont fait mention l'acte attaqué;

Considérant que les réclamations spontanées mentionnées dans la requête trouvent une réponse dans l'acte attaqué qui est suffisamment justifié au regard des dispositions visées au moyen;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu de condamner les parties requérantes aux frais et dépens de l'instance, en ce compris les frais d'expertise,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 300 euros chacune.

Article 3.

Les frais et honoraires de l'expert Guy MEUNIER, taxés au montant de mille neuf cent nonante-six euros trente-huit cents (1.996,38 euros) sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de la moitié chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le six octobre deux mille seize par :

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

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. S. GUFFENS.