

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 246.629 du 15 janvier 2020

A. 224.940/XIII-8322

En cause :

CARPAIJ Claude,
ayant élu domicile chez
M^e Donatien BOUILLIEZ, avocat,
chaussée de Louvain 431-F
1380 Lasne,

contre :

1. la Commune de Dalhem,

ayant élu domicile chez
M^{es} Pierre HENRY et Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOERYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 6 avril 2018, Claude CARPAIJ demande l'annulation de la décision du collège communal de la commune de Dalhem du 6 février 2018 octroyant un permis d'urbanisation relatif à un bien sis rue de Visé à Dalhem, cadastré 1^{ère} division, section B, n^o 46F, pour l'urbanisation d'un terrain en lots pour la construction de maisons unifamiliales, de résidences d'appartements et la création d'une voirie privée.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 14 novembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 décembre 2019 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Augustin DAOUT, *loco* M^e Donatien BOUILLIEZ, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Pierre HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et M^e Aurélie VANDENBERGHE, *loco* M^e Pierre MOERYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 17 octobre 2016, la société anonyme (S.A.) IMMO GEHLEN et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SCHEEN IMMO introduisent une demande de permis d'urbanisation auprès de l'administration communale de la commune de Dalhem ayant pour objet l'urbanisation d'un terrain en lots pour la construction de maisons unifamiliales, de résidences d'appartements et la création d'une voirie privée concernant un bien sis rue de Visé, cadastré 1^{ère} division, section B, parcelle 46 F.

Sont joints à la demande de permis les documents suivants :

- la notice d'évaluation des incidences;
- un dossier de demande, lequel comporte notamment un rapport précisant les options du projet;
- un reportage photographique;
- des plans.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège. Il est également repris en zone d'assainissement collectif dans le périmètre du plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique (PASH) de Meuse-Aval, approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 4 mai 2006.

2. Le 9 novembre 2016, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable conditionnel.

3. Le 13 décembre 2016, la commune de Dalhem délivre un accusé de réception d'un dossier incomplet. Elle sollicite la production de plans de profil en relation avec les parcelles voisines et une étude de techniques spéciales, comprenant une étude de risque de ruissellement et de gestion des eaux.

4. Le 19 janvier 2017, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) ASSOCIATION INTERCOMMUNALE POUR LE DÉMERGEMENT ET L'ÉPURATION DES COMMUNES DE LA PROVINCE DE LIÈGE (A.I.D.E.) formule ses commentaires sur le projet.

5. Le 14 mars 2017, la commune de Dalhem délivre un accusé de réception complet.

6. Le 20 mars 2017, la SOCIÉTÉ WALLONNE DES EAUX (S.W.D.E.) émet un avis favorable.

7. Du 23 mars au 6 avril 2017, une enquête publique se déroule. Quatre réclamations orales et six réclamations écrites sont formulées, dont celle du 6 avril 2017 émise par le requérant.

8. Le 13 avril 2017, la zone de secours Vesdre-Hoëgne & Plateau émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 1^{er} juin 2017, la direction des routes de Liège de la direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments (DGO1) émet un avis défavorable.

10. Le 2 août 2017, les demandeurs de permis déposent des plans de profils complémentaires concernant la future voirie privée.

11. Le 24 août 2017, la direction des routes de Liège émet un avis favorable.

12. Le 30 août 2017, les demandeurs de permis déposent un plan «terrier voirie-version 2».

13. Le 26 octobre 2017, la cellule GISER de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) émet un avis défavorable.

14. Le 21 novembre 2017, une réunion se tient sur le site, en présence d'un représentant de la cellule GISER. À la suite de quoi, les demandeurs de permis déposent quatre nouveaux plans modifiés.

15. Le 4 décembre 2017, la cellule GISER émet un avis favorable.

16. Le 6 décembre 2017, les demandeurs de permis communiquent des plans et rapport modifiés.

17. Le 12 décembre 2017, le collège communal de Dalhem donne un avis favorable sur le projet d'urbanisation.

18. Le 17 janvier 2018, la fonctionnaire déléguée émet un avis favorable conditionnel.

19. Le 6 février 2018, le collège communal de Dalhem octroie le permis d'urbanisation, sous conditions.

Il est motivé comme suit :

« Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu le Livre I^{er} du Code de l'Environnement;
Vu le Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;

Considérant que la SA IMMO GEHLEN et la S.P.R.L. SCHEEN IMMO, représentées par M. Mathieu SCHEEN, dont les bureaux se trouvent à 4960 Malmedy, Winbomont 1/A, ont introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis rue de Visé à 4607 Dalhem, cadastré 1^{ère} division section B parcelle 46 F, pour l'urbanisation d'un terrain en lots pour la construction de maisons unifamiliales, de résidences d'appartements et la création d'une voirie privée;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Dalhem, a fait l'objet d'un récépissé en date du 17/10/2016;

Considérant qu'un accusé de dossier incomplet a été dressé le 13/12/2016;

Considérant que les compléments de dossier ont été déposés et qu'un nouvel accusé de réception a été délivré le 14/03/2017, et le dossier déclaré complet;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de Secteur de Liège approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987, et qui n'a cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé en zone d'assainissement collectif dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous bassin Hydrographique de MEUSE-AVAL approuvé par l'Arrêté du Gouvernement Wallon en date du 04/05/2006;

Considérant que la station d'épuration collective de Dalhem est en cours de réalisation;

Considérant que la demande est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences directes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs, à savoir :

- Le relief sera adapté au projet;
- Le projet s'inscrit dans un environnement composé d'un site résidentiel;
- Plantation de haies aux limites de propriété;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

Attendu que le projet peut être considéré comme conforme aux dispositions de l'article 27 du CWATUP;

Vu les différents avis et devis émis par les sociétés de distribution, à savoir :

- Avis SWDE du 20/03/2017, réf. : LIEGE/5/51/043/17043;
que son avis est libellé et motivé comme repris en annexe, à savoir :
 - " - La conduite de diam. 80 située dans l'accotement (rue de Visé) contigu est suffisante pour la fourniture d'eau destinée à la consommation des usagers.
 - Les raccordements seront réalisés à la demande et aux frais des acquéreurs de la parcelle;
 - GHELEN IMMO SA et SCHEEN IMMO SPRL prennent en charge la pose de gaines et socarex allant de la rue de Visé vers chacun des lots desservis par la nouvelle voirie privée";
- Devis ORES du 16/08/2016, réf. : Dis/ORES/BE/BC- Dossier 315199;
que son avis est libellé et motivé comme repris en annexe, à savoir :
 - " - Offre 20431931. Validité 6 mois : 28122 euros.
 - Tranchée réalisée par le lotisseur;
 - Pose BTS 4G150 alu 400V, rue de Visé;
 - GHELEN IMMO SA. et SCHEEN IMMO SPRL prennent en charge la pose de gaine et le raccordement, à partir de la rue de Visé vers chacun des lots desservis par la nouvelle voirie privée";
- Avis AIDE du 19/01/2016, réf. : I.G/DW/353/2017.;
que son avis est libellé et motivé comme reprinted en annexe, à savoir :
 - " - (...) les eaux usées générées par ce projet aboutiront dans la Berwinne dans un premier temps. Elles seront ensuite traitées dans la station d'épuration de Dalhem (5300EH), en cours de construction.

- Conformément au §4 de l'article R277 du règlement Général d'Assainissement du Code de l'Eau (AGW du 03/03/2005 M.B. 12/04/2005 : err. 06/12/2006 et 14/03/2008), nous jugeons qu'il n'y a pas lieu, dans le cas présent, d'établir une fosse septique pour le traitement des eaux usées domestiques. Nous estimons en effet que le coût d'une telle installation est disproportionné par rapport au bénéfice environnemental escompté.
- Par conséquent, les eaux usées de ce projet devront être dirigées, sans prétraitement, vers l'égout présent dans la rue de Visé, de manière gravitaire (...);
- En ce qui concerne les eaux pluviales et de ruissellement, il nous semble opportun, compte tenu de la configuration du terrain, d'étudier la possibilité de les gérer à la parcelle et de les infiltrer directement dans le sol";

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.); qu'elle a été consultée en sa séance du 09/11/2016, et que son avis est favorable conditionnel, à savoir :

- " Le présent projet concerne un terrain de 11.340 m², sis en zone d'habitat à caractère rural. Le projet est résidentiel et les différentes parcelles du périmètre sont destinées à accueillir des maisons unifamiliales et des appartements permanents.

Des fonctions compatibles avec l'habitat (professions libérales, commerciales ou petit artisanat) sont admises secondairement à la fonction de logement à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la surface urbanisable.

Le projet prévoit la création de 8 lots destinés à des maisons unifamiliales et 1 lot destiné à des immeubles à appartements, pour un total de 14 à 24 logements.

La densité nette est de 13 à 22 logements par hectare.

L'accès à la zone à urbaniser se fait via la N604 pour les lots 1 à 4 et via une voirie à créer à partir de cette N604 pour les lots 5 à 9. La nouvelle voirie sera un accès privé et sans issue aménagée en 'zone de rencontre'. Elle sera constituée d'un revêtement hydrocarboné de 4 m de largeur entre filets d'eau de 30 cm de largeur.

Le parking nécessaire est prévu sur chaque parcelle bâtie. Un minimum de deux emplacements de parking est requis par habitation unifamiliale et 1,5 par appartement. Des zones de parcage sont également prévues en bordure de voirie, pour les éventuels visiteurs.

Les constructions principales seront composées de volumes simples et compacts. Les gabarits seront de maximum 3 niveaux hors-sol en façade avant, dont un entièrement aménagé dans la toiture (R+1+T) ou de 2 niveaux francs avec toiture plate.

Les éventuels volumes secondaires seront toujours inférieurs au volume principal et ne comporteront qu'un niveau hors-sol. Ils seront préférentiellement implantés sur la façade latérale du volume principal de manière à améliorer la fermeture du front bâti.

Pour la création de la voirie, une légère modification du relief du sol devra être effectuée.

Le projet devra être soumis à enquête publique.

Présentation de l'auteur de projet

Le projet est né d'un dialogue amorcé il y a 3 ans entre les porteurs du projet et la Commune. De ce dialogue, ont émergé trois idées/exigences principales :

1. Il existe une demande en maisons 4 façades et en appartements sur la commune;
2. La Commune exige que le vallon ne soit pas complétement remblayé;
3. Les accès en certains endroits précis à la voirie N604 sont ou ne sont pas autorisés par le SPW-DGO1.

Dès lors, selon le projet, les maisons s'inscrivent dans le relief du sol. Il s'agit de 8 maisons et de 2 résidences d'appartements. La voirie à créer sera privée. Sa gestion restera donc privée également.

La taille des parcelles variera de 1.000 à 1.100 m².

Le projet consiste en un programme qui cadenasse plusieurs aspects, qui fixe les règles. Mais à l'heure actuelle, le constructeur n'est pas encore connu. Ce n'est donc pas encore une réalité figée.

Le projet implique tout de même une légère modification du relief du sol, sans laquelle il ne serait pas réalisable. Celle-ci sera fixée dans la présente demande de permis d'urbanisation. Les permis d'urbanisme ultérieurs ne pourront plus modifier cet aspect des choses. On peut, le cas échéant, exiger que l'origine des terres soit prouvée. Suite aux remblais, des essais de sol seront réalisés pour la stabilité.

Un trottoir sera créé au droit du projet.

Les impétrants ont été interrogés. Selon ORES, il ne sera pas nécessaire de construire une nouvelle cabine.

Le nombre d'appartements prévus pourra varier de 2*8 appartements à 2*6 appartements. Un ascenseur est prévu. Les prescriptions peuvent figer le choix relatif à la machinerie (ex : système Schindler, où la machinerie se trouve dans la coulisse de l'ascenseur et non visible au-dessus).

Depuis la N604, le gabarit perceptible n'excèdera pas 3 m de construction, soit l'équivalent d'un étage, avec toiture plate.

En ce qui concerne l'égouttage, il est prévu des micro-stations d'épuration individuelles avec drain de dispersion ou puits perdants. Des citernes de récolte d'eau de pluie avec ajutage sont également prévues.

Débats (l'auteur de projet quitte la séance)

Le projet suscite de nombreuses réactions de la part des membres de la CCATM. Dès lors, il est décidé de faire un tour de table de manière à prendre en compte toutes les remarques, qui peuvent être résumées comme suit :

➤ Aménagement de la voirie : le trottoir prévu pourrait être prolongé sur toute la longueur à rue de la parcelle.

On pourrait envisager de conserver la possibilité technique de disposer d'une largeur de voirie suffisante pour permettre la création d'une bande bus et d'une piste cyclable dans le futur. Dans ce cadre. Il faudrait donc 'reculer' tout le projet de quelques mètres à l'intérieur de la parcelle.

Il faudrait profiter de ce projet pour revoir la problématique de l'arrêt de bus problématique situé le long de cette voirie en vue de le sécuriser (déplacement, aménagement...).

➤ Egouttage : la CCATM est assez défavorable à ce qui est prévu à ce niveau. D'autant plus que les terrains naturels sont en pente et que, consécutivement, ce sont les terres des agriculteurs situées en aval qui vont devoir supporter la charge des eaux rejetées par les drains de dispersion. Le caractère fonctionnel ou non des unités d'épuration individuelles étant toujours discutable, cela pourrait engendrer des conséquences assez néfastes pour les agriculteurs dans le cas présent, notamment en termes de taux de nitrates.

Il est dès lors souhaité que l'ensemble des eaux usées soient reprises avec une pompe de relevage afin de se rejeter dans la canalisation existante en voirie. Ainsi, ces eaux seraient épurées par la nouvelle station d'épuration de Dalhem, en construction.

➤ Distribution d'eau : il serait nécessaire d'interroger la SWDE sur la capacité actuelle du réseau, sa capacité à assurer la demande future et l'éventualité de renforcer le réseau.

Le Président propose à la Commission de voter sur la proposition suivante : 'Avis favorable conditionnel moyennant la prise en compte de tous les éléments développés ci-avant'. L'avis rendu est favorable conditionnel au projet à l'unanimité des membres ayant le droit de vote (11 membres votant)";

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Art. 330, 1^o du C.W.A.T.U.P. : la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins quatre niveaux ou douze mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;
- Art. 330, 2^o du C.W.A.T.U.P. : la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - AGW du 23 décembre 1998, art 1^{er}), la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;
- Art. 330, 9^o du C.W.A.T.U.P. : les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme visées à l'article 128, § 1^{er}. Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées;

Considérant que l'enquête publique a eu lieu du 23/03/2017 au 06/04/2017 avec clôture d'enquête publique en date du 06/04/2017 à 15h;

Considérant que quatre réclamations orales ont été introduites pendant la durée de l'enquête, à savoir :

- [...];
par lesquelles ces derniers émettent les observations suivantes :
 - Existence d'une servitude d'alimentation d'eau vers un abreuvoir situé sur la parcelle B 46 F;
 - Profils et remblais non convaincants;
 - Vue sur les toits plats à partir du Chemin des Blanches Dames;
 - Eviter l'accès aux toits plats;
 - Conserver un écran de verdure;
 - Délais du chantier du lotissement.

Considérant que six réclamations écrites ont été introduites pendant la durée de l'enquête, à savoir :

- [...];
- Lettre du 06/04/2017 reçue à l'administration le 07/04/2017, actée au correspondancier sous le n°496, introduite par M. et Mme CARPAIJ-ZIANS, [...];
- [...];

par lesquelles ces derniers émettent les observations suivantes :

- Augmentation du trafic;
- L'utilisation du quartier résidentiel de la Rue sur le Bois comme raccourci et la vitesse excessive Rue de Visé nécessitent un aménagement pour sécuriser la circulation et les riverains aux deux endroits concernés;
- Respecter la topographie du terrain vallonné et remblai excessif mal représenté;
- Hauteur des futurs bâtiments;
- Écran de verdure;
- Égouttage;

- Demande de prolongation du délai de l'enquête pour qu'un riverain non repris dans la liste des propriétaires, en 2016 puisse consulter le dossier;

Attendu que personne ne s'est présenté à la clôture de l'enquête;

Vu que l'avis du Service Régional d'Incendie a été sollicité en date du 14/03/2017 et qu'il est favorable; que son avis du 14/04/2017 est libellé et motivé comme repris en annexe;

Vu que l'avis du SPW-DGO1-Direction des Routes de Liège sollicité en date du 14/03/2017 est défavorable; que son avis du 01/06/2017 est libellé et motivé comme repris en annexe, à savoir :

- Aucune indication n'est apportée aux documents transmis par rapport à l'égouttage des habitations et la reprise des eaux pluviales de la voirie;
- L'auteur de projet doit s'assurer que les manœuvres d'entrée dans le lotissement sont possibles en toute sécurité pour tous les véhicules (fournisseurs, etc...), et plus particulièrement pour ceux provenant de Dalhem;

Considérant que l'avis du SPW-DGO1-Direction des Routes de Liège du 18/08/2017, est défavorable; que le demandeur a organisé une réunion sur le terrain avec M. Cloes (ingénieur au district routier de Liège/DGO1); que le 30/08/2017, nous avons reçu un plan terrier voirie-version 2 détaillant les moyens que le demandeur investira au niveau de la rue de Visé pour ralentir la circulation, à savoir :

- Réalisation d'un plateau de 15m avec accès de 3m;
- Pose de potelets;
- Pose de panneaux de signalisation C43 (limitation de vitesse à 50km/h) avec rappel et panneaux signalant la présence du plateau;
- Implantation du trottoir en dolomie (lots 1 à 5) qui sera imposé en klinkers et d'une largeur 1.50m lors de l'octroi;

Considérant que dans l'attente de la délivrance d'un nouvel avis officiel, le SPW-DGO1-Direction des Routes de Liège a transmis deux courriels le 24/08/2017, disant que les conditions détaillées au plan terrier voirie-version 2, reçu le 24/08/2017 par courriel et le 30/08/2017 en format papier, sont acceptables; que les courriels sont repris en annexe;

Vu que l'avis du SPW-DGO3-Direction du Développement rural, Service central-Cellule GISER sollicité en date du 29/09/2017 est défavorable; que son avis du 26/10/2017 est libellé et motivé comme repris en annexe, à savoir :

Un axe d'aléa d'inondation par ruissellement moyen est présent au niveau de la parcelle concernée :

Avis défavorable

Justification

- Plusieurs axes de concentration de ruissellement (ERRUISSOL) traversent la parcelle concernée;
- Une donnée plus précise et plus récente renseigne qu'un axe est bien présent en fond de parcelle, et également le long de rue de Visé;
- Le fond des jardins risque de connaître des passages d'inondations boueuses;
- Le projet prévoit la création d'une voirie. L'axe de ruissellement présent sur la rue de Visé risque d'être repris par cette voirie et d'impacter les futurs logements;
- Les plans joints à la demande, notamment la coupe BB du plan des coupes, ne concorde pas avec la description du projet qui ne permet pas de modification sensible du relief du sol en dehors de la voirie;

Les pistes d'amélioration du projet pourraient être de :

- Revoir le plan d'occupation projeté en limitant la zone capable de construction. Celle-ci devrait se situer à au moins 10m du fond du vallon;
- Interdire toute modification du relief du sol dans la zone de cours et jardins afin de ne pas entraver l'écoulement naturel des eaux de ruissellement (respect de l'article 640 du Code civil);
- Limiter autant que possible les modifications de relief et adapter le plan des coupes en conséquence;
- Contacter l'AIDE afin d'étudier le dimensionnement d'un système de collecte des eaux pluviales avec temporisation;
- Ne pas installer d'obstacle à l'endroit de passage du ruissellement (en fond de parcelle), pas de haie dense, pas de muret, palissade, abri de jardin,...
- Afin de limiter la reprise des eaux de ruissellement de la rue de Visé sur la nouvelle voirie, installer un dos-d'âne (ou autre dispositif équivalent) à l'entrée de celle-ci;
- Limiter l'emprise de la voirie, en utilisant une surface drainante pour la zone de demi-tour;
- Construire la voirie légèrement en dévers vers la rue de Visé afin de protéger les habitations;
- Prévoir de surélever le rez-de-chaussée des deux bâtiments du lot 9;

Considérant qu'une réunion s'est déroulée le mardi 21/11/2017, sur le site, en présence d'un représentant du SPW-DGO3-Cellule GISER; que de nouveaux plans modifiés ont été communiqués et que la Cellule GISER a remis un nouvel avis favorable le 04/12/2017, à savoir :

Avis favorable

Justification

- L'examen du projet met en évidence les éléments suivants :
- Un axe d'aléa d'inondation par ruissellement moyen est présent au niveau de la parcelle concernée;
- Plusieurs axes de concentration du ruissellement (ERRUISSOL) traversent la parcelle concernée;
- Une donnée plus précise et plus récente renseigne qu'un axe est bien présent en fond de parcelle, et également le long de la rue de Visé (voir figure ci-dessous);
- Le fond des jardins risque de connaître des passages d'inondations boueuses;

Le projet prévoit que :

- La zone capable de construction se situe à au moins 10m du fond du vallon;
- Les modifications du relief du sol par les futurs propriétaires dans la zone de cours et jardins seront interdites afin de ne pas entraver l'écoulement naturel des eaux de ruissellement (respect de l'article 640 du Code civil);
- Les modifications de relief du sol seront limitées autant que possible;
- Le fond de vallon sera maintenu sur la parcelle;
- Un système de collecte des eaux pluviales avec temporisation sera installé pour chaque future habitation;
- Tout obstacle à l'endroit de passage du ruissellement (en fond de parcelle) sera interdit (pas de haie dense, pas de muret, palissades, abri de jardin,...);
- Afin de limiter la reprise des eaux de ruissellement de la rue de Visé sur la nouvelle voirie, un dos-d'âne sera installé à l'entrée de celle-ci;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble côté placette se situera à +20cm par rapport à la placette;

Compte tenu des éléments ci-dessus, la Cellule GISER émet un avis favorable.

Considérant que pour répondre aux craintes des riverains, le demandeur a implanté la voirie privative sur le site et a déposé le 02/08/2017 des plans de profils complémentaires. Ces éléments confirment la position de la future voirie

privée à flanc de colline, le remblai maximal à l'endroit d'une combe et la continuité du talweg;

Considérant qu'il y aura 16 logements distribués par la nouvelle voirie et que pour des raisons de sécurité et éviter tout encombrement à la jonction entre la nouvelle voirie et la rue de Visé, les boîtes aux lettres seront directement placées au droit des logements et des immeubles d'appartements;

Considérant que la nouvelle voirie répondra aux exigences du service prévention d'incendie de Verviers (stabilité et dimensions); elle recevra également le charroi nécessaire à la collecte des déchets;

Considérant que le demandeur devra respecter les avis émis par les SRI, DGO1, DGO3/61SER, SWDE, ORES et AIDE; qu'il devra fournir un plan as built de la réalisation des travaux et de toutes les infrastructures;

Considérant que le projet d'urbanisation sera réalisé en 3 phases, ainsi que les charges qui leur sont destinées, à savoir :

- Phase 1 - lots 1 à 4. pour 4 logements individuels accessibles directement par la Rue de Visé;
 - Réalisation des remblais;
 - Réalisation des remblais stabilisés sous future voirie;
 - Réalisation de l'égouttage;
 - Réalisation du trottoir en klinkers, Rue de Visé;
- Phase 2 - lots 5 à 8. pour 4 logements individuels accessibles par la nouvelle voirie privée à réaliser;
- Phase 3 - Lot 9. avec deux immeubles d'appartements comprenant chacun 6 logements, 6 places de parking intégrées au volume bâti et 6 places de parking intégrées aux abords (végétation et/ou car port);
 - Réalisation des remblais;
 - Réalisation des remblais stabilisés sous future voirie;
 - Réalisation de l'égouttage;
 - Raccordement impétrants à partir de la rue de Visé jusqu'aux 6 lots;
 - Réalisation de la voirie;
 - Réalisation des charges imposées sur le domaine public (signalisation, plateau et potelets);

Considérant que les travaux et charges imposés au demandeur selon les 3 phases devront être réalisés entièrement à la satisfaction de la Commune, attestation du Collège communal en faisant foi et ce, avant la vente des parcelles de terrain;

Considérant que la zone capable de construction se situera à au moins 10m du fond du vallon; que les modifications du relief du sol par les futurs propriétaires dans la zone de cours et de jardins seront interdites; que le fond de vallon sera maintenu sur la parcelle et que tout obstacle à l'endroit de passage du ruissellement (en fond de parcelle) sera interdit (pas de haie dense, pas de muret, palissades, abri de jardin,...);

Considérant que la création de la voirie privée nécessite la modification du relief du sol, l'auteur de projet doit garantir la qualité et la limite des travaux à réaliser, à savoir :

- Implantation sur le terrain des limites du remblai;
- Fournir l'étude technique du remblai stabilisé au ciment et/ou compactage;
- Le planning et les bordereaux de livraison des terres de remblais, des matériaux de stabilisation préconisés (stabilisé, coffre damé, drainage, géotextile...);
- Rapport de stabilité et essais de sol après réalisation;

- Le plan de coordination de sécurité et santé dans le cadre des travaux en relation avec le domaine public (plan d'implantation des zones du chantier, signalisation, barrière Heras, nettoyage voirie....);

Considérant que la création de la voirie privative doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- Elle sera constituée d'un revêtement hydrocarboné de 4m de largeur entre filets d'eau de 30cm de largeur;
- La voirie aura une capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser;
- Les bas-côtés de la route, de la place et des trottoirs seront stabilisés;
- Hauteur de passage libre de minimum de 4 mètres;
- Rayons de courbure de 11 % à l'intérieur et de 15 % à l'extérieur;
- La vitesse sera limitée à 20km/h;

Considérant que l'auteur de projet a communiqué des plans et rapport modifiés le 06/12/2017, et que ceux-ci répondent aux exigences des avis de la DGO1-Direction des Routes de Liège et la DGO3-Cellule GISER, à savoir :

- Plan n°01 Réalisation du plan de la situation actuelle;
- Plan n°02 Réalisation du plan masse;
- Plan n°03 Réalisation du plan d'occupation projetée;
- Plan n°04 Réalisation du plan terrier voirie;
- Plan n°05 Réalisation du plan de coupe AA;
- Plan n°06 Réalisation du plan de coupe BB;
- Plan n°07 Réalisation du plan de coupe CC;

Considérant que les travaux et charges imposés au demandeur devront être réalisés entièrement à la satisfaction de la Commune, attestation du Collège communal en faisant foi, avant la vente des parcelles de terrain.

Considérant que le demandeur devra respecter les avis émis (SRI, DGO1, DGO3, ORES...) et fournir un plan as built de la réalisation des travaux et de toutes les infrastructures;

Vu le rapport du Collège communal en date du 12.12.2017;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 18.12.2017; que son avis du 17.01.2018, [...] favorable conditionnel est libellé et motivé comme suit :

" Le Fonctionnaire délégué,

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Considérant que M. Mathieu SCHEEN agissant au nom et pour le compte de la S.A. IMMO et la S.P.R.L. SCHEEN IMMO a introduit une demande de permis d'urbanisation relative à un bien sis à Dalhem - rue de visé cadastré section B, 1^{ère} division n° 46F et ayant pour objet l'urbanisation de la parcelle pour la réalisation de maisons unifamiliales et résidences d'appartements, ces dernières étant accessibles par voirie privée;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de Dalhem dont le récépissé porte la date du 17/10/2016 et a fait l'objet d'un accusé de réception complet en date du 14/03/2017;

Considérant que le Collège Communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 18/12/2017;

Considérant que le bien est situé au plan de secteur de Liège approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987 en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole d'intérêt paysager;

Le bien se situe également :

- en zone de risques naturels prévisibles et de contraintes géotechniques majeures - versant > 30° et de ruissellement très faible, faible et moyen
- le long d'une route régionale reprise sous n° 604;

Vu l'avis favorable conditionnel de la C.C.A.T.M. émis le 9/11/2016;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6 décembre 2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu les circonstances urbanistiques locales;

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'Environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant que la demande porte sur l'urbanisation de la parcelle;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en application des articles 330, 1°, 2° et 9° du C.W.A.T.U.P. et que quatre réclamations orales et six réclamations écrites ont été introduites pendant la durée de l'enquête publique; que ces réclamations portent notamment sur :

- le relief du terrain;
- la vue sur les toits plats à partir du Chemin des Blanches Dames et l'accès à ceux-ci;
- la conservation d'un écran de verdure;
- l'augmentation du trafic et la sécurisation de la circulation;
- la hauteur des futures habitations;
- l'égouttage;

Considérant que pour répondre aux réclamations; la position de la future voirie privée a été implantée à flanc de colline et que celle-ci répondra aux exigences du Service de Prévention d'incendie en ce qui concerne sa stabilité et ses dimensions;

Considérant que la création de la voirie privée nécessite la modification de relief du sol; que l'auteur doit garantir la qualité et la limite des travaux et que cette voirie doit répondre aux caractéristiques fixées par le Collège communal;

Vu l'avis défavorable du S.P.W.- DGO1 - Département des Routes - du 18/08/2017 portant principalement sur l'égouttage des habitations, la reprise des eaux de la voirie et les manœuvres de véhicules en toute sécurité;

Vu l'avis défavorable du S.P.W. - DGO3 - Direction du Développement durable - Service central - Cellule GISER - daté du 29/09/2017;

Considérant que les documents ont été modifiés en conséquence et répondent aux exigences des avis de la DGO1 - Département des Routes et de la DGO3 et qu'ils sont datés du 10/12/2017;

Considérant, à ce sujet :

- les courriels émis par la DGO1 - Département des Routes - précisant que les conditions détaillées au plan terrier voirie - version 2 sont acceptables;
- les pistes d'amélioration du projet émises par la DGO3;

Considérant que le projet d'urbanisation sera réalisé en trois phases reprenant :

- les lots 1 à 4 pour quatre logements individuels;
- les lots 5 à 9 pour quatre logements individuels accessibles par la voirie privée;
- le lot 9 comprenant les deux immeubles à appartements;

Considérant :

- la zone capable de construction par rapport au fond de vallon;
- les modifications du relief du sol interdites dans les zones de cours et jardins;
- le maintien du fond de vallon;
- l'interdiction de tout obstacle à l'endroit du passage du ruissellement;

Considérant la présence d'un ensemble à appartements sur la parcelle cadastrale voisine 137C;

J'estime que le permis peut être délivré pour autoriser l'urbanisation de la parcelle à condition de :

1. respecter les remarques émises par le Collège communal au sujet des avis émis par le Service régional d'incendie, DGO1 - Département des Routes, DGO3, SWDE, ORES et AIDE concernant la réalisation des travaux et infrastructures;
2. remanier les documents 'options d'aménagement', 'options relatives à l'Urbanisme', 'Options relatives à l'Architecture', 'Options architecturales d'ensemble' et 'Prescriptions' en fonction des éléments suivants :
 - supprimer toute possibilité de couvrir les volumes principaux des habitations unifamiliales par toiture plate;
 - réserver cet usage uniquement pour les volumes secondaires et/ou de liaison;
 - adapter les textes en conséquences;
3. Considérer que l'ensemble des options et prescriptions relatives aux plantations, aux clôtures, aux matériaux et à tout élément présentant une réponse appropriée au contexte bâti constitue les conditions du présent permis.

4. Me faire parvenir les documents, dûment remaniés, au plus tard lors de la délivrance du permis d'urbanisation.
5. De manière à rendre suffisante l'équipement et l'aménagement de la voirie, il y a lieu d'imposer au demandeur les travaux et charges suivants sur base des différents avis :
 - Création d'une voirie privée
 - Distribution d'électricité : voir avis du 16/08/2016
 - Distribution d'eau : voir avis du 20/03/2017
 - Protection contre l'incendie : voir avis du 13/04/2016
 - Téléphonie : voir avis du 5/07/2016;

Les travaux et charges imposées au demandeur devront être réalisés entièrement à la satisfaction de la commune, attestation du Collège communal en faisant foi, avant la délivrance du permis d'urbanisme.

[...]"

Considérant que le Collège communal souhaite que l'option architecturale d'ensemble et plus particulièrement le chapitre traitant du volume principal, conserve la prescription relative à la toiture plate, à savoir :

- [...] Le volume principal comprend soit une toiture à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente, le faîtage étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, soit une toiture plate.

Considérant que le permis d'urbanisation se trouve à une distance raisonnable du centre du village (ancien et site classé); que le choix d'autoriser la toiture plate sur les volumes principaux inciterait les auteurs de projet à s'investir dans des projets dont l'architecture serait certes plus contemporaine mais avant tout, en relation avec la topographie particulière du site;

ET, compte tenu de ce qui précède :

ESTIME que le projet présenté ne nuit pas à la destination de la zone et à son architecture.

D É C I D E :

Article 1^{er}. - LE PERMIS D'URBANISATION sollicité par la S.A. IMMO GEHLEN et la S.P.R.L. SCHEEN IMMO, représentées par M. Mathieu SCHEEN, [...], relatif à un bien sis rue de Visé à 4607 Dalhem, cadastré 1^{ère} division section B parcelle 46 F et ayant pour objet l'urbanisation d'un terrain en lots pour la construction de maisons unifamiliales, de résidences d'appartements et la création d'une voirie privée est AUTORISE.

1° Le titulaire du permis devra respecter les plans produits et le permis d'urbanisation.

[...]

Article 2. - Le titulaire du permis devra :

- ♦ respecter toutes les conditions prescrites par l'avis de M. le Fonctionnaire délégué de la DGO4, de Liège 2 reproduit ci-avant et annexé au présent permis;
- ♦ respecter les conditions prescrites par l'avis du Service Régional d'Incendie;
- ♦ respecter les conditions prescrites par l'avis du SPW-DGO1-Direction des Routes de Liège;
- ♦ respecter les conditions prescrites par l'avis du SPW-DGO3-Direction du Développement rural, Service central-Cellule GISER».

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée au requérant par un courriel du 28 février 2018.

IV. Troisième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le troisième moyen est pris de la violation de « l'article 129^{quater} du CWATUP, de l'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de l'erreur dans les motifs et de l'incompétence de l'auteur de l'acte ».

La partie requérante observe que le projet d'urbanisation autorisé par l'acte attaqué prévoit la création d'une nouvelle voirie à l'intérieur du lotissement projeté.

Elle tire de la motivation de l'acte attaqué que la nouvelle voirie, destinée à desservir le lotissement projeté, sera dotée d'une capacité portante suffisante pour que des camions puissent y circuler et recevoir le charroi nécessaire à la collecte des déchets ainsi qu'à la distribution du courrier postal. Par ailleurs, aucune barrière d'accès ni aucun panneau indicateur ne sont prévus par l'acte attaqué pour limiter l'accès à cette voirie aux seuls occupants des 16 logements projetés.

Elle en déduit que l'acte litigieux implique la création d'une nouvelle voirie ouverte à la circulation publique, ce qui suffit à lui conférer le caractère public.

Elle conteste le fait que l'auteur de l'acte attaqué qualifie cette voirie de « privée ». Elle est d'avis que l'autorité confond propriété de l'assiette de la voirie et ouverture au public : lorsque la voirie est ouverte à la circulation du public, elle est publique sans qu'importe que son assiette soit la propriété d'une personne privée.

Elle conclut qu'en autorisant la création d'une nouvelle voirie communale sans que le conseil communal n'ait délibéré sur ces éléments du projet préalablement à l'octroi du permis d'urbanisation, le collège communal, auteur de l'acte attaqué, a violé les articles 129^{quater} du CWATUP et 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

B. Les mémoires en réponse des parties adverses

Quant à la recevabilité

La première partie adverse estime que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen.

Elle soutient que, quand bien même la voirie serait publique, ce qu'elle conteste, la partie requérante reste muette quant au grief concret que lui causerait l'illégalité alléguée si le moyen devait être fondé. Elle est d'avis que la création d'une voirie privée permettra la circulation des nouveaux propriétaires, et un parage subséquent, ce qui permettra de ne pas encombrer la voirie régionale (rue de Visé), dans laquelle est domiciliée la partie requérante, qui verra donc son environnement considérablement amélioré.

Quant au fond

La première partie adverse soutient que la voirie reste une voirie privée non soumise au décret du 6 février 2014. Elle estime qu'au-delà des motifs de l'acte attaqué, la demande de permis précise que la voirie sera une « voirie d'accès privée et sans issue aménagée en zone de rencontre ». Elle s'appuie également sur l'avis du 9 novembre 2016 de la C.C.A.T.M.

Elle indique que le projet vise la création d'un clos privé dont la voirie interne desservira uniquement les logements situés dans le lotissement et dont l'accès ne sera pas autorisé à tous les usagers.

Elle est d'avis que les indices que croit identifier la partie requérante sur pied des indications jurisprudentielles ne sont pas pertinents. S'il n'est pas prévu une centralisation des boîtes aux lettres, l'auteur de l'acte attaqué précise que, pour des raisons de sécurité et pour éviter tout encombrement à la jonction entre la nouvelle voirie et la rue de Visé, les boîtes aux lettres seront directement placées au droit des logements et des immeubles d'appartements. Elle y voit une optique sécuritaire qui doit être détachée du critère habituellement utilisé en ce qu'une absence de centralisation d'une boîte aux lettres serait synonyme d'une qualification publique d'une voirie.

Elle considère que le même raisonnement peut être tenu relativement à la collecte des déchets puisque la nouvelle voirie privative sera attenante à la voirie régionale, de sorte qu'il est impossible pour le véhicule de service de manœuvrer

sans faire usage de la voirie privée, au risque de causer de graves accidents et de compromettre la sécurité des usagers empruntant la voirie régionale.

Enfin, elle est d'avis que le passage de certains visiteurs n'est aucunement le témoin d'une circulation du public. Elle s'appuie sur un arrêt du 18 mars 2016 de la Cour d'appel de Mons. Elle ajoute qu'il n'est pas interdit au gestionnaire de la voirie privée d'imposer un accès restrictif et des barrières d'entrée et de sortie dans le futur.

La seconde partie adverse développe une argumentation analogue à celle de la première partie adverse, s'appuyant sur la motivation de l'acte attaqué, l'avis de la C.C.A.T.M., mais également sur les plans de la situation projetée et l'avis favorable du 17 janvier 2018 du fonctionnaire délégué. Elle insiste aussi sur le caractère limité de la voirie concernée. Elle conclut que le caractère privé est bien assuré tant par le dossier de demande que par l'acte attaqué.

C. Le mémoire en réplique

Quant à la recevabilité

La partie requérante fait valoir qu'elle n'est pas tenue de démontrer un grief concret pour disposer d'un intérêt à soulever le moyen, lequel a trait à l'incompétence de l'auteur de l'acte attaqué, ce qui suffit à justifier son intérêt au moyen.

Quant au fond

Elle soutient que les termes de l'acte attaqué et du dossier de demande de permis sont non pertinents pour la qualification de la voirie concernée et qu'il convient de n'avoir égard qu'aux indices révélés par la situation concrète du projet.

Elle réaffirme que les critères jurisprudentiels de l'absence de centralisation d'une boîte aux lettres et de l'accès à la voie par les camions de collecte de déchets demeurent pertinents en l'espèce. Elle ne comprend pas en quoi des raisons de sécurité n'auraient pas permis la centralisation d'une boîte aux lettres et d'un local de poubelles à front de la rue de Visé, puisque :

- les services postaux et de collecte des immondices circulent déjà sur la rue de Visé, celle-ci desservant actuellement de nombreux logements, ainsi que quatre des neuf lots projetés;

- l'auteur du projet a prévu divers investissements au niveau de la rue de Visé pour ralentir la circulation, tels que la réalisation d'un plateau, la pose de potelets et de panneaux de signalisation, l'implantation d'un trottoir;
- la vitesse de la circulation sur la rue de Visé est limitée à 50 km/h;
- dans son avis défavorable du 1^{er} juin 2017, la direction des routes de Liège critique la sécurité des manœuvres d'entrée dans le lotissement, ce qui lui semble aller précisément dans le sens d'une restriction de l'accès de la voirie interne au lotissement.

Elle ajoute que dès lors que les services postaux et de collecte de déchets circuleront sur la voirie concernée, il ne peut raisonnablement être soutenu, comme le fait la première partie adverse, que des barrières d'entrée et de sortie pourraient être installées dans le futur.

Elle écrit encore que, contrairement à ce que soutient la seconde partie adverse, la voirie concernée n'est pas de gabarit limité puisqu'elle aura une capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser.

D. Les derniers mémoires des parties adverses

La première partie adverse développe les arguments suivants :

- « Votre Conseil sera attentif au fait que la demande de permis précise que la voirie sera une "voirie d'accès privée et sans issue aménagée en zone de rencontre" (pièce 4, page 21).

Il convient dès lors en réalité d'envisager un clos privé dont la voirie interne desservira uniquement les logements situés dans le lotissement et dont l'accès ne sera pas disposé à tous les usagers. Il s'agit là d'un critère reconnu par le Conseil d'État dans un arrêt assez ancien, mais dont les considérations restent pleines et entières.

Constatons que ce critère n'est pas expressément analysé par Monsieur l'Auditeur alors qu'il s'agit d'un élément fondamental.

Comme le juge la Cour d'appel de MONS, certes dans le cadre d'un terminal d'aéroport, il convient en effet de distinguer une réelle affectation à la circulation du public, résultant notamment d'aménagements expressément prévus pour la circulation du public, et une simple tolérance qui permet aux nombreux piétons de traverser la voie située devant le terminal afin d'accéder au parking express.

Mutatis mutandis, la voirie qui sera envisagée ne vise ainsi qu'une simple tolérance qui permettra aux visiteurs occasionnels de rendre visite aux propriétaires des immeubles et de la voirie.

À nouveau, Monsieur l'Auditeur ne répond pas à cet argument.

En tout état de cause, la première partie adverse a été informée que le lotisseur entendait introduire un permis d'urbanisme pour la création de la voirie privée et la modification du relief du sol qui l'accompagne, ce qui dénie si besoin en était encore, la création d'une voirie publique.

Dès lors, sur pied de ces considérations rappelées dans son mémoire en réponse, la première partie adverse n'a pas violé les dispositions au moyen ».

La seconde partie adverse développe les arguments suivants :

« 2.2.1. La création d'une voirie ne se réalise que par des mécanismes bien précis :

- 1) par une décision du Conseil communal (articles 11 à 17 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale);
- 2) par l'usage du public dans des conditions bien définies (article 27 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale).

En aucun cas une voirie ne peut être créée par le seul usage qui en est fait.

D'ailleurs, dans la liste des infractions au décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, on peut lire comme suit :

"Sont punissables d'une amende de 50 euros au moins et de 10.000 euros au plus
[...] ceux qui, en violation de l'article 7, ouvrent, modifient ou suppriment une voirie communale sans l'accord préalable du conseil communal ou du Gouvernement" (article 60, § 1^{er}, 3^o du 6 février 2014 relatif à la voirie communale).

2.2.2. Le dossier ne précise pas que le projet nécessiterait une création ou une modification de voirie.

Il peut être dans certains cas nécessaire de créer une voirie publique car le projet en cause le nécessite et est de nature à emporter la création d'une voirie publique. Ce n'est ici pas le cas.

Pour conclure à l'existence d'une voirie publique, il n'est pas suffisant de prétendre que des personnes ou des camions empruntent le passage et en conclure une affectation à la circulation publique.

2.2.3. De plus, l'intention du demandeur n'est absolument pas de créer une voirie publique.

Selon la doctrine "les précisions relatives au caractère privé ou public d'une voirie doivent apparaître dans le dossier de demande de permis" et "le caractère privé d'une voirie doit s'apprécier d'après les éléments du dossier et les intentions manifestées par le demandeur du permis avant l'octroi du permis" (F. GUÉRENNE e.a., R.P.D.B., verbo "*Urbanisme et environnement*", Bruylant, 2007, n° 760, p. 958).

La Cour de cassation considère qu' "une voirie destinée à une utilisation limitée à certaines personnes constitue, en revanche, une voie privée" (Cass., 16 novembre 1993, Pas., I, p. 955 : "Een openbare weg in de zin van art. I van het W.V.R. is iedere weg die toegankelijk is voor het verkeer te land; dit is niet het geval wanneer de weg enkel voor het verkeer van bepaalde categorieën van personen openstaat").

Il a d'ailleurs été jugé par Votre Conseil que des indices tels que l'absence de reprise de la voirie par la commune, voirie entretenue par le propriétaire privé,

voirie servant uniquement à desservir les immeubles concernés permettent de considérer qu'il s'agit d'une voirie privée (C.E., n° 24.335 du 11 mai 1984, Commune de Waterloo).

Si l'auditorat soutient qu'aucune conséquence juridique ne peut s'attacher aux intentions du bénéficiaire de l'acte attaqué, [sic] ni de l'avis de la CCATM, du fonctionnaire délégué et de l'acte attaqué, il n'empêche que tout le dossier de demande démontre bien qu'une voirie privée est envisagée et non une voirie publique. La seconde partie adverse renvoie respectueusement Votre Conseil à la réfutation du troisième moyen contenue dans le mémoire en réponse, pages 11 et 12).

2.2.4. C'est à bon droit que la seconde partie adverse a conclu qu'il ne fallait pas de décision du conseil communal, qu'il n'est pas nécessaire de créer une voirie publique pour le projet litigieux et que l'intention du bénéficiaire de l'acte attaqué est bien de créer une voirie privée.

En conclusion, la voirie litigieuse n'étant pas une voirie publique, aucune autorisation du conseil communal ne devait être sollicitée ».

IV.2. Examen

Sur la recevabilité

L'acte attaqué a notamment pour objet d'autoriser la création d'une voirie «privée», que la partie requérante estime devoir être qualifiée de voirie publique.

Or, l'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale énonce ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article 27, nul ne peut créer, modifier ou supprimer une voirie communale sans l'accord préalable du conseil communal ou, le cas échéant, du Gouvernement statuant sur recours.

Le Gouvernement peut déterminer la liste des modifications non soumises à l'accord préalable visé à l'alinéa 1^{er} ».

Il s'ensuit que la création éventuellement illégale d'une voirie communale, sans accord préalable du conseil communal, touche à la compétence de l'auteur de l'acte attaqué.

Un tel moyen relève de l'ordre public et est recevable, sans devoir démontrer l'existence d'un intérêt à le soulever.

L'exception n'est pas accueillie.

Sur le fond

L'article 2, 1°, du décret du 6 février 2014, précité définit la voirie communale comme suit :

« Voie de communication par terre affectée à la circulation du public, indépendamment de la propriété de son assiette, y compris ses dépendances qui sont nécessaires à sa conservation, et dont la gestion incombe à l'autorité communale ».

Il ressort des travaux préparatoires du décret du 6 février 2014, précité, ce qui suit :

« La notion de voirie publique est une notion de pur fait : une voirie est publique dès l'instant où elle est accessible au public. L'assiette d'une voirie publique peut aussi bien appartenir aux pouvoirs publics qu'à un particulier. Dès l'instant où une voirie est publique, elle se voit appliquer les charges et obligations découlant de la police de la voirie. "Une voie de communication accessible à la circulation du public est une voie publique, même si elle éte ouverte par un particulier et que le sol sur lequel elle est établie continue à appartenir à ce dernier. En ce cas, elle est soumise à toutes les obligations et charges qui découlent de la police de la voirie, c'est-à-dire non seulement les règles destinées à garantir la liberté, la sécurité et la salubrité de la circulation mais aussi celles qui concernent l'administration de la voie, notamment son alignement et son tracé" (Cass., 14 septembre 1978, Pas., 1979, I, p. 43)» (Exposé des motifs, Doc., Parl. wall., session 2013-2014, n° 902/1, p. 3) .

Afin de déterminer si la voirie est ouverte au public, il convient de se baser sur des indices concrets. Ainsi sont des indices d'absence d'ouverture au public, les barrières qui interdisent l'accès aux tiers, la centralisation des boîtes aux lettres ou la présence d'un local à poubelles à front de la voirie accessible au public.

À cet égard, il importe d'étayer à suffisance le fait qu'une voirie ne soit pas affectée à la circulation du public.

Enfin, la légalité d'un acte attaqué s'apprécie au jour de son adoption.

En l'espèce, l'acte attaqué précise que la création de la voirie litigieuse doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- « • Elle sera constituée d'un revêtement hydrocarboné de 4 m de largeur entre filets d'eau de 30 cm de largeur;
- La voirie aura une capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de 13 tonnes maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser;
- Les bas-côtés de la route, de la place et des trottoirs seront stabilisés;
- Hauteur de passage libre de minimum de 4 mètres;
- Rayons de courbure de 11 % à l'intérieur et de 15 % à l'extérieur;
- La vitesse sera limitée à 20 km/h ».

Le plan terrier voirie (version 3) déposé le 6 décembre 2017 permet de figurer le tracé de la future voirie, laquelle ne peut être considérée, contrairement à ce que soutient la seconde partie adverse, comme présentant un « gabarit limité ». En outre, comme il ressort de l'acte attaqué, il est prévu que cette voirie aura une capacité portante suffisante pour que des véhicules dont la charge par essieu est de

13 tonnes maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser. Il s'ensuit que le dispositif concerné consiste bien en une « voie de communication par terre » au sens de l'article 2, 1°, du décret du 6 février 2014 précité.

Par ailleurs, la circonstance que les demanderesses de permis, la C.C.A.T.M., le fonctionnaire délégué, puis l'auteur de l'acte attaqué ont estimé qu'il s'agissait d'une voirie privée n'emporte en soi aucune conséquence juridique déterminante. En outre, le dossier de demande de permis et l'acte attaqué ne prévoient aucun aménagement (barrières, centralisation des boîtes aux lettres, signalétique portant mention du caractère privé du clos ou de la voirie,...) susceptible de restreindre l'accès à la voirie litigieuse à un public délimité.

À l'inverse, l'acte attaqué est assorti de la condition de respecter les conditions prescrites par l'avis de la direction des routes de Liège, en particulier celles émises dans son avis défavorable du 24 août 2017, dont il ressort que « L'auteur de projet doit s'assurer que les manœuvres d'entrée dans le lotissement sont possibles en toute sécurité pour tous les véhicules (fournisseurs, etc...), et plus particulièrement pour ceux provenant de Dalhem ». Une telle exigence tend à exclure tout dispositif entravant l'accès au public et confirme le fait que la voirie est accessible au public.

De même, la charge imposée aux bénéficiaires du permis de créer un plateau surélevé sur la rue de Visé et des aménagements de sécurisation de l'accès à la voirie litigieuse confirme également la large accessibilité au public de la voirie et l'absence de tout aménagement restreignant cet accès. Les objectifs de sécurité avancés par la première partie adverse, pour autant qu'ils soient avérés, n'ont pas pour conséquence de devoir appréhender différemment la notion de voirie communale.

Il s'ensuit qu'au regard des éléments portés à la connaissance de l'auteur de l'acte attaqué au jour de son adoption, la voirie litigieuse doit être qualifiée de voirie publique, à laquelle devait s'appliquer la procédure visée à l'article 7 du décret du 6 février 2014.

L'acte attaqué, qui autorise la création de cette voirie sans avoir fait application de l'article 7 précité, est illégal.

Le troisième moyen est fondé, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du collège communal de Dalhem du 6 février 2018 octroyant un permis d'urbanisation aux S.A. IMMO GEHLEN et S.P.R.L. SCHEEN IMMO relatif à un bien sis rue de Visé à Dalhem, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 46F, pour l'urbanisation d'un terrain en lots pour la construction de maisons unifamiliales, de résidences d'appartements et la création d'une voirie privée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze janvier deux mille vingt par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Colette DEBROUX