

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 82.583 du 30 septembre 1999

A.74.098/XIII-200

En cause : **GILSON** Christiane,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **LINZE** Jean (décédé),
2. **STEYER** Arlette,
ayant élu domicile chez
Me Philippe FAVART, avocat,
rue du Tombeux 43
4801 Stembert.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 30 avril 1997 par
Christiane GILSON qui demande l'annulation du permis de
bâtir délivré le 5 février 1997 par le collège des bourg-
mestre et échevins de la commune de Jalhay relatif à la
construction d'une maison d'habitation sur la parcelle
cadastrée, Surister, section D, n° 1093m;

Vu l'arrêt n° 66.288 du 15 mai 1997 ordonnant des mesures provisoires sous astreinte et fixant l'affaire à l'audience publique du 20 mai 1997 pour statuer sur le maintien desdites mesures provisoires et sur la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence;

Vu l'arrêt n° 66.360 du 21 mai 1997 accueillant la demande en intervention introduite par Jean LINZE dans la procédure en référé, suspendant l'exécution du permis de bâtir précité et confirmant les mesures provisoires sous astreinte ordonnées par l'arrêt n° 66.288 précité;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la première partie adverse;

Vu la requête complémentaire introduite le 12 juin 1997 par Christiane GILSON;

Vu la requête introduite le 7 avril 1998 par laquelle Arlette STEYER demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu l'ordonnance du 30 avril 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 février 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 20 juillet 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la requérante, Me P.-E. DEFANCE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Ph. FAVART, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 du recours se présentent comme suit :

Christiane GILSON réside à Jalhay, rue Surister 58. A l'arrière de son habitation, de l'autre côté d'un chemin dénommé «voie de Theux», se trouve un terrain non bâti, cadastré section D, n° 1093m, appartenant aux conjoints Jean LINZE, aujourd'hui décédé, et Arlette STEYER. Il n'est pas contesté que ce terrain se trouve à cheval sur deux zones du plan de secteur de Verviers-Eupen : une zone d'habitat à caractère rural qui borde la route N629, et une zone agricole.

Le 5 septembre 1994, les conjoints LINZE-STEYER demandent à l'administration communale de Jalhay un avis sur la possibilité de construire une maison sur ce terrain. Interrogé par la commune de Jalhay, le Ministère de la Région wallonne fait savoir à celle-ci, le 8 décembre 1994, qu'il n'a pas d'objection de principe à formuler au sujet de

la construction envisagée à condition, notamment, que celle-ci s'intègre plus «discrètement» à l'environnement et que le bâtiment soit implanté de manière à entrer en harmonie avec le relief naturel (recul par rapport à l'alignement : 6 mètres maximum). Cette réponse est communiquée le 6 janvier 1995 aux conjoints LINZE-STEYER.

Le 28 novembre 1996, les conjoints LINZE-STEYER introduisent auprès de l'administration communale de Jalhay une demande de permis de bâtir en vue d'être autorisés à construire une habitation sur ce terrain. Le 29 janvier 1997, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel. Le 5 février 1997, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis de bâtir demandé. C'est l'acte attaqué.

Le 14 août 1997, le Ministère de la Région wallonne communique à Christiane GILSON un plan au 1/500^e sur lequel est tracée la limite séparant, au plan de secteur, la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole. Sur ce plan, la majeure partie de la construction litigieuse est reprise en zone agricole. Le 20 août 1998, le fonctionnaire délégué adresse la lettre suivante à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine :

« Suite à votre lettre du 5/08/98, je vous transmets le repérage précis demandé. Le repérage a été calculé en mesurant l'entièreté de la zone d'habitat à caractère rural - 120 mètres - et a été reporté par rapport à l'axe de la voirie (60 mètres de part et d'autre).

Une erreur de repérage a été réalisée lors de la demande de permis de bâtir. En effet, nous avons considéré la zone linéaire par rapport à la voirie secondaire. De plus, il apparaît également que par rapport au fax qui vous a été transmis le 2/03/98, une autre erreur a été commise. L'habitation se trouve entièrement dans la zone d'habitat. Lorsque je compare le plan cadastral repéré et l'implantation, la zone d'habitat longe la limite de la parcelle»;

Considérant que l'intervenante conteste l'intérêt de la requérante au motif que la construction litigieuse est

située en dehors du champ de vision à partir de sa propriété; qu'elle fait observer que cette propriété est entourée de hauts conifères masquant la propriété voisine ainsi que toute vue; qu'elle ajoute que la requérante ne pouvait pas ignorer qu'il existait en face de chez elle une zone d'habitat à caractère rural puisque tant la parcelle du fils de l'intervenante (1093d) que celle de son voisin (1093 r et s) comportent des habitations; que, selon elle, l'immeuble à construire serait tout entier situé dans une zone d'habitat et elle renvoie à ce sujet à sa critique du premier moyen;

Considérant que la requérante habite le voisinage immédiat de la parcelle où la construction litigieuse est prévue; qu'à ce titre, elle a intérêt à poursuivre l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 176 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que la construction autorisée par le permis attaqué est située en zone agricole, alors qu'il s'agit d'une maison d'habitation qui n'a aucun lien avec une exploitation agricole;

Considérant que la première partie adverse répond que si la parcelle en cause se trouve effectivement à la fois en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, l'implantation de la construction projetée par l'intervenante se situe exclusivement dans la «zone réservée à l'habitat»; qu'elle s'appuie sur le rapport d'expertise établi par la S.P.R.L. BUREAU D'ETUDES FRANCIS SCHMITZ, et invoque le plan tracé par ce bureau d'experts; que la seconde partie adverse estime aussi que le moyen manque en fait au motif que la maison d'habitation de l'intervenante ne s'implante pas en zone agricole mais bien en zone d'habitat à caractère rural; qu'elle soutient que la thèse de la requérante procède d'une mauvaise lecture de l'avis du

fonctionnaire délégué qui a fait observer que la parcelle est à cheval sur deux zones, mais non la maison d'habitation qui se situe entièrement dans la zone d'habitat à caractère rural; qu'elle verse au dossier un extrait du plan de secteur et elle allègue que le décalque du plan cadastral sur le plan de secteur montre que la construction est entièrement située dans la zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que l'intervenante soutient que l'avis du fonctionnaire délégué doit être interprété en ce sens que le bâtiment à construire est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire, le reste de la parcelle en zone agricole; qu'elle allègue que la construction ne se fait pas en zone agricole, ainsi que cela apparaît des plans et des photographies qu'elle dépose; qu'elle critique le plan communiqué le 2 septembre 1997 par la requérante, ce plan n'ayant aucune valeur juridique et fait valoir que le plan de secteur est un plan d'intention générale de l'aménagement du territoire et qu'il n'est pas de son essence de définir avec exactitude les limites des zones; qu'elle invoque le rapport du géomètre expert juré SCHMITZ qui conclut que la construction litigieuse est en zone d'habitat et estime en tout cas que les divergences techniques sur un point de fait capital démontrent que la requérante, qui aurait la charge de la preuve sur ce point, n'établit pas que cette construction se trouverait en partie en zone agricole; qu'elle demande, à titre subsidiaire, qu'avant de statuer au fond, le Conseil d'Etat désigne un géomètre expert avec pour mission d'établir un plan à l'échelle cadastrale indiquant la limite de la zone d'habitat et de la zone agricole conformément au plan de secteur;

Considérant que sur la planche 43/5 du plan de secteur, dressée à l'échelle 1:25.000, la zone d'habitat à caractère rural est représentée par une bande d'une largeur de 5 millimètres, qui correspond à 125 mètres sur le terrain, soit 62,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la route N629; que dans l'avis de la commission consultative

régionale wallonne d'aménagement du territoire publié en même temps que le plan de secteur figure le passage suivant (*M.B.* 23 juin 1979, p. 7436):

« Sauf cas particuliers, les zones d'habitat linéaires consacrées le long des voiries sont portées sur une profondeur de 50 m de part et d'autre de ces voiries»;

qu'aucune mention à ce sujet ne figure dans la liste des «points sur lesquels le Roi s'est écarté de l'avis de la commission consultative régionale wallonne d'aménagement du territoire» (*M.B.* 23 juin 1979, p. 7223);

Considérant que l'intervenante produit un plan dressé à l'échelle 1:250 sur lequel la limite des zones est distante de 27 centimètres (correspondant à 67,5 mètres) de l'axe de la route, et de 22,5 centimètres (correspondant à 56,25 mètres) du bord de la route; que la construction litigieuse est implantée à la limite des zones; qu'il apparaît ainsi que la zone d'habitat figurant sur ce plan excède de 5 mètres celle qui résulte des prescriptions graphiques du plan de secteur, et de 6,25 mètres celle qui se déduit de l'avis de la commission consultative régionale wallonne d'aménagement du territoire; qu'il s'ensuit que la construction litigieuse empiète d'au moins 5 mètres sur la zone agricole; que le moyen est fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner les autres moyens de la requête, qui, à les supposer fondés, ne pourraient entraîner une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 5 février 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Jalhay relatif à la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle cadastrée, Surister, section D, n° 1093m;

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 24.000 francs, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 14.000 francs, à charge de la succession de Jean LINZE à concurrence de 5.000 francs et à charge de Arlette STEYER à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente septembre 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.