

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 93.407 du 20 février 2001

A.64.393/XIII-1858

En cause : **MORTIER** Linda,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Louis LIBERT, avocat,
Mont Saint-Martin 90
4000 Liège,

contre :

la Commune de Soumagne,
ayant élu domicile chez
Me Joseph LECLERCQ, avocat,
chaussée Colonel Joset 55
4630 Soumagne.

Parties intervenantes :

1. **MARCHESE** Joseph,
 2. **BEUVENS** Sabine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
rue du Parc 79
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 juillet 1995 par
Linda MORTIER qui demande l'annulation du permis de bâtir
délivré le 22 mai 1995 par le collège des bourgmestre et
échevins de Soumagne aux consorts MARCHESE-BEUVENS autori-
sant ceux-ci à procéder à l'extension de leur maison

d'habitation sise à Soumagne-Ayeneux, Cour des Frenaux, 48;

Vu la requête introduite le 28 mai 1996 par laquelle Joseph MARCHESE et Sabine BEUVENS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 12 juin 1996 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 19 décembre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 janvier 2001;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J.-L. LIBERT, avocat, comparaissant pour la requérante, Me J. LECLERCQ, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Chr. PEVEE, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Le 6 juillet 1992, le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne délivre à M^{me} VERCHEVAL-VIEILLEVOYE un permis de lotir n° 209 concernant un bien sis à Soumagne-Ayeneux, Cour des Frénaux, cadastré 2^e division, section D, n° 226a-228, d'une contenance de 34a 37ca.

La propriété de Linda MORTIER est adjacente à ce bien.

2. Le 29 mars 1993, le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne délivre à M. et M^{me} MARCHESE-BEUVENS un permis de bâtir une villa dans le périmètre du lotissement n° 209. Le 9 juin 1993, suite à une action en référé introduite par Linda MORTIER, un permis rectificatif est délivré, les fondations du bâtiment ayant été rehaussées de 1,50 mètre par rapport à ce qu'autorisait le permis initial.

3. Par courrier du 19 avril 1995, Sabine BEUVENS introduit une demande de modification du permis de lotir n° 209 portant sur l'agrandissement de la zone aedificandi pour permettre l'extension de son habitation.

4. Par une demande dont il est accusé réception le même jour, Sabine BEUVENS sollicite l'obtention d'un permis de bâtir tendant à l'extension d'une maison d'habitation sur la parcelle de terrain concernée par la demande de modification du permis de lotir.

5. Au cours de sa séance du 24 avril 1995, le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne émet un avis favorable à la modification du permis de lotir.

6. Le 17 mai 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de modification du permis de lotir dans ces termes :

" Considérant qu'il s'agit d'un lot unique et que le propriétaire a marqué son accord écrit sur la modification sollicitée, la demande est réputée recevable.

Considérant que le projet en cause ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux, ne met pas en péril les dispositions essentielles dudit lotissement et ne causera aucune nuisance au voisinage.

AVIS FAVORABLE : pour autoriser sur le lot unique l'implantation d'une extension telle que définie aux documents immatriculés en mon administration en date du 26.4.95. Il est bien entendu que l'agrandissement projeté sera en harmonie avec l'habitation existante du point de vue de la volumétrie de pentes de toiture et des matériaux de parement extérieur".

7. Le fonctionnaire délégué émet à la même date un avis favorable sur la demande de permis de bâtir.

8. Le 22 mai 1995, le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne accorde à Sabine BEUVENS la modification du permis de lotir, consistant en l'extension de la zone aedificandi.

9. Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne délivre à Sabine BEUVENS le permis de bâtir l'extension de sa maison d'habitation. Il s'agit de l'acte attaqué.

L'article 1^{er} du dispositif du permis de bâtir attaqué est rédigé comme suit :

" Article 1^{er}. Le permis est délivré à Madame BEUVENS Sabine
Compte tenu des éléments d'appréciation suivants :

1^o le projet présenté est conforme aux dispositions du lotissement dûment autorisé, suite à la modification du permis de lotir pour laquelle nous avons émis un avis favorable en date du 16/5/1995

- 2° les ouvrages à réaliser, conformes aux dispositions de l'article 171 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine sont de nature à s'intégrer correctement dans le site bâti existant tant en ce qui concerne leur implantation qu'au niveau architectural et esthétique
 - 3° en fonction des renseignements en notre possession, et notamment des indications de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts des voisins immédiats
 - 4° les conditions d'infrastructure sont suffisamment rencontrées
- préalablement à l'exécution des travaux, le rendeur sera tenu de procéder à un état des lieux contradictoire avec le service technique communal (...)"

10. Le 14 juillet 1995, Linda MORTIER introduit devant le président du tribunal de première instance de Liège siégeant en référé une action ayant pour objet la suspension des travaux autorisés par le permis de bâtir.

Par décision du 30 août 1995, le président du tribunal de première instance de Liège se déclare incompétent pour connaître de la demande. Le 27 février 1996, la première chambre de la cour d'appel de Liège rend un arrêt qui confirme la décision précitée;

Considérant que la requérante prend un moyen, le deuxième de la requête, de la violation de l'article 176.4.1 (ancien) du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que le projet d'extension des consorts MARCHESE-BEUVENS se situe pour partie en-dehors des limites de la zone d'habitat à caractère rural et empiète sur la zone agricole, alors que l'article 176.4.1 (ancien) du CWATUP n'autorise en zone agricole que des constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles;

que, dans son mémoire en réplique, la requérante précise que la limite de la zone d'habitat prévue par le plan de secteur se situe à 50 mètres au-delà du chemin d'accès;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse répond qu'"il est exact que (l'extension de l'immeuble existant) est comprise pour partie en zone d'habitat à caractère rural, et (pour) partie en zone agricole, à raison de 2 à 4,5 mètres maximum", mais elle observe que "le fonctionnaire délégué, admettant le même principe de l'extension de la zone à bâtir et de l'immeuble, n'a pas considéré cette situation comme étant illégale et propre à nuire tant à l'intérêt général qu'à l'intérêt immédiat des voisins"; que, dans son dernier mémoire, la partie adverse se rétracte et considère finalement qu'il n'y a pas d'empiétement en zone agricole; qu'elle affirme que l'extrait du plan de secteur à l'échelle 1/1250 qu'elle a déposé au dossier n'est qu'une reconstitution informatique du plan de secteur digitalisé qui ne peut faire foi dans le cadre de la présente procédure et qu'au contraire, sur base de la copie conforme au 1/10000 du plan de secteur, il est radicalement impossible d'affirmer que la zone de construction litigieuse déborde d'au moins 12 mètres ou même de 2 mètres dans la zone agricole; que, selon elle, un trait d'une épaisseur de moins d'un millimètre au plan de secteur représente sur le terrain une distance de plus de 12 mètres de large et l'imprécision qui en résulte rend illusoire toute mesure précise à 12 mètres près sur le terrain; qu'elle prétend qu'une mesure débutant au bord de la voirie est fondamentalement inexacte puisque cette mesure doit débuter à l'alignement, lequel se situe à 5 mètres du centre de cette chaussée, soit à environ 2,50 mètres du bord de la voirie; qu'en toute hypothèse, selon elle, l'extension n'empiète pas sur la zone agricole; qu'elle rappelle qu'en outre, la modification du permis de lotir a été autorisée sur avis conforme du fonctionnaire délégué et que n'ayant

fait l'objet d'aucun recours devant le Conseil d'Etat, elle ne peut être déclarée illégale;

Considérant que les parties intervenantes contestent le débordement de l'extension dans la zone agricole et estiment qu'à le supposer existant - quod non -, un dépassement de 2 mètres en zone agricole, soit 2 millimètres à la lecture du plan de secteur, ne saurait être établi avec une assurance suffisante étant donné le mauvais état de la carte officielle de l'urbanisme régional de Liège qui, à force de manipulation, peut donner de très minimes différences dans les mesurages; qu'elles font valoir que le fonctionnaire délégué n'eût certainement pas autorisé une construction en zone agricole et qu'il a explicitement considéré que la construction projetée était conforme à la modification du permis de lotir pour lequel il avait remis un avis favorable et qui n'a pas fait l'objet d'un recours;

Considérant que le moyen invoque la violation par le permis de bâtir des prescriptions du plan de secteur applicables à la zone agricole;

Considérant que le permis de bâtir attaqué est cependant conforme à un permis de lotir modificatif délivré le même jour, qui étend la zone aedificandi à l'arrière de la parcelle litigieuse; que ce permis de lotir n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation et est actuellement définitif;

Considérant qu'un permis de lotir est à la fois un acte réglementaire permettant d'assurer l'aménagement du territoire, et un acte individuel en ce qu'il crée au profit de son bénéficiaire des droits dont celui-ci use librement; qu'une modification du permis de lotir a également un caractère réglementaire; qu'il en résulte qu'à l'occasion du recours en annulation dirigé contre un permis d'urbanisme ou contre un permis de lotir modifica-

tif, peut être contestée, à titre incident, la légalité du permis de lotir initial au regard des prescriptions de plans supérieurs même si ce permis de lotir est devenu "définitif"; que, dès lors, le permis de lotir modificatif ne saurait faire obstacle à ce qu'un moyen dénonce la violation par le permis de bâtir des prescriptions du plan de secteur, l'application dudit permis de lotir devant être écartée conformément à l'article 159 de la Constitution s'il devait s'avérer illégal;

Considérant que l'article 176.4.1. (ancien) du CWATUP dispose comme suit :

" Les zones agricoles sont destinées à l'agriculture au sens général du terme. Sauf dispositions particulières, les zones agricoles ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation, le logement des exploitants ainsi que les installations d'accueil pour autant qu'elles fassent partie intégrante d'une exploitation viable, ainsi que les entreprises para-agricoles(...)" ;

Considérant qu'en l'espèce, sur la planche 42/7 du plan de secteur, dressée à l'échelle 1/25000, la seule qui fasse foi, la zone d'habitat à caractère rural est représentée par une bande d'une largeur variant de 4,5 à 5 millimètres, ce qui correspond à une largeur de 112,5 à 125 mètres, soit 56,5 à 60,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la rue; qu'il est difficile de localiser avec précision sur le plan de secteur l'endroit de la construction litigieuse; que, cependant, 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 (supplément au Moniteur belge du 19 avril 1989, p.14) :

" 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";

que l'article 7 (ancien) du CWATUP, applicable aux plans de secteur, dispose en son dernier alinéa que "lorsque l'Exécutif s'écarte de l'avis émis par la commission

consultative régionale, sa décision doit être motivée"; qu'aucune mention au sujet des zones d'habitat linéaires 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" (même supplément, pp. 1 et suivantes);

Considérant que, compte tenu du caractère sinueux de la bande d'habitat à caractère rural, laquelle épouse les sinuosités de la voirie qu'elle borde, et de la difficulté de calculer avec exactitude la largeur de la zone à l'endroit considéré, en d'autres termes, de l'imprécision des prescriptions graphiques, l'avis de la commission régionale d'aménagement du territoire doit contribuer à dissiper celle-ci; que la zone d'habitat doit dès lors être portée sur une profondeur de 50 mètres de part et d'autre de la voirie concernée;

Considérant que, sur le vu du plan d'implantation dressé à l'échelle 1/500 et joint à la demande de modification du permis de lotir, celle-ci a pour effet d'étendre la zone de construction à une distance variant de 52 à 56 mètres du bord de la voirie, débordant ainsi de 2 à 6 mètres dans la zone agricole; que, par conséquent, en tant que le permis de lotir modificatif autorise l'extension de la zone aedificandi en zone agricole, il viole l'affectation des zones telle qu'établie par le plan de secteur et doit être écarté conformément à l'article 159 de la Constitution;

Considérant, en ce qui concerne l'extension autorisée, qu'il ressort du plan d'implantation dressé à l'échelle 1/500 et joint à la demande de permis de bâtir que l'extrémité gauche de l'extension se situe entre 50 et 51 mètres du bord de la voirie, tandis que l'extrémité droite se situe à une distance de 53 à 54 mètres; que l'extension déborde dès lors dans la zone agricole; qu'il

en résulte une violation des prescriptions du plan de secteur; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 22 mai 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de Soumagne aux consorts MARCHESE-BEUVENS autorisant ceux-ci à procéder à l'extension de leur maison d'habitation sise à Soumagne-Ayeneux, Cour des Frenaux, 48.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de chacune des parties intervenantes à concurrence de 3.000 francs.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.