

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 143.064 du 13 avril 2005

A.160.480/XIII-3669

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

contre :

1. **la Commune de Theux,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

PIETTE Charles,
Winamplanche 775
4910 Theux-La-Reid.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 2 mars 2005 par Andrée NELIS, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 janvier 2005 à Charles PIETTE par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux;

Vu la requête introduite le même jour par la même requérante qui demande l'annulation du permis d'urbanisme précité;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu la demande de mesures provisoires et d'astreinte introduite le 8 avril 2005 par la même requérante selon la procédure de l'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 11 avril 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 avril 2005 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la requérante, Me Fr. KRENC, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et l'intervenant;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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 10 août 2004, Charles PIETTE sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à (4910) Theux, Winamplanche-sur le Tiers, cadastré division 3, section C, n° 948g.

Sur le vu du certificat d'urbanisme n° 1 délivré par la commune de Theux le 30 décembre 2003, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur et sur 18 mètres de façade à rue, le reste en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979.

L'acte attaqué précise quant à lui que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 18 mètres de façade et linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur précité.

Le bien se situe également dans le périmètre de protection des eaux de Spa.

Il n'est pas compris dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni dans celui d'un permis de lotir.

Andrée NELIS est propriétaire et occupe l'immeuble situé sur la parcelle voisine n° 949f. Elle est également propriétaire du bien situé sur les parcelles n°s 949d et 961.

2. Le 19 août 2004, l'administration communale de Theux délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

A la même date, elle communique le dossier, pour avis, à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.).

3. Une enquête publique se tient du 24 août au 7 septembre 2004.

Une lettre de réclamation est introduite le conseil d'Andrée NELIS qui estime notamment que la demande ne peut être acceptée car elle est contraire à l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

4. Le 8 septembre 2004, la division de la gestion de l'Espace rural émet un avis favorable sur la demande pour autant que la ligne de séparation des zones d'habitat et zone agricole soit bien à l'endroit précisé par l'architecte.

5. Le 17 septembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux émet un avis favorable conditionnel sur la demande, notamment sous réserve du respect du plan de secteur.

6. Le 6 décembre 2004, l'administration communale transmet au fonctionnaire délégué l'avis conditionnel du collège des bourgmestre et échevins, l'avis du Génie rural et les documents d'enquête.

7. Le 6 janvier 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande dans lequel il précise qu'aucune réclamation n'a été introduite.

8. Le 12 janvier 2005, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis favorable conditionnel sur la demande dans lequel il précise notamment qu'une réclamation a été introduite.

9. Le 24 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

- " Le Collège des Bourgmestre et Échevins,
Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l'article 123, 1° de la Nouvelle loi communale;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que Monsieur Charles PIETTE, Winamplanche, 775 à 4910 Theux-La Reid a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Theux-La Reid, Winamplanche cadastré section C, n° 948 G et ayant pour objet la construction d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 10.08.2004;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 18 m de façade et linéaire sur 50 m de profondeur, le reste en zone agricole et d'intérêt paysager au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23.01.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Il se situe également dans le périmètre de protection des eaux de Spa (AM 13.12.2001).

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l'exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables modifié dernièrement par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l'eau et instituant une société publique de gestion de l'eau et par le décret du 12 décembre 2002;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de La Vesdre qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome et qui doit faire l'objet d'une épuration individuelle au sens de l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- implantation partielle de la propriété en zone agricole : application de l'article 330.11°;

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- Génie rural : implantation partielle de la propriété en zone agricole; que son avis sollicité en date du 10.08.2004 et transmis en date du 08.09.2004 est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 19.08.2004 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Vu le Décret du 18.07.2002 modifiant le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et notamment les articles 84 à 88, 107 § 2; 115 et 116;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé daté du 11.08.2004 et a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 19.08.2004;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a adressé la demande au Fonctionnaire délégué en date du 19.08.2004;

Vu les plans immatriculés en mon service le 20.08.2004;

Vu les articles 24 et 41 du Code précité;

Considérant que le bien est situé au plan de secteur de Verviers-Eupen, approuvé par A.R. du 23.01.1979, en zone d'habitat à caractère rural sur 18 mètres de façade et linéaire sur 50 m de profondeur, le reste en zone agricole et d'intérêt paysager. Il se situe également dans le périmètre de protection des eaux de Spa (A.M. 13.12.2001);

Vu l'article 27 du Code précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé;

Considérant les règlements généraux portant sur l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments;

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

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu l'article 330 du Code précité;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant implantation partielle de la propriété en zone agricole : application de l'article 330.11°.

Considérant qu'une réclamation a été introduite et que celle-ci porte principalement sur :

- Le fait que la demande ne peut être acceptée car elle est contraire à l'article 35 du CWATUP;
- Le fait que le projet ne s'intègre pas en marge immédiate d'une zone agricole en périmètre d'intérêt paysager;

Vu l'avis favorable du Service de l'Agriculture de la D.G.A. émis le 08 septembre 2004;

Vu l'article 116 § 4 du Code précité;

Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en date du 06.09.2004 transmis par envoi postal du 06.12.2004;

EMET L'AVIS SUIVANT : FAVORABLE CONDITIONNEL

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le projet ne va pas à l'encontre de l'article 1 du code précité;

Considérant que la présente demande a déjà fait l'objet :

1. D'une demande de permis d'urbanisme (ré.A.C. 2004/64 et M.R.W. 11071) : dossier abandonné dû à un problème de limite de zone au plan de secteur et donc à un problème pour implanter correctement la maison.
2. D'un certificat d'urbanisme n° 1 (délivré le 30.12.2004) qui précise :

" Le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 m de profondeur et sur 18 m de façade à rue, le reste en zone agricole".

Attendu que l'expression architecturale du projet est sobre et admissible pour s'intégrer au sein de l'ensemble bâti existant.

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural.

Sur le plan de la légalité, le projet est admissible.

L'analyse et remarques suivantes sont proposées :

- Sans préjudice pour le bon fonctionnement du projet (développement 4 façades), l'ensemble du bâtiment pourrait être redescendu de trente cm, en atténuant ainsi les remblais et en adoucissant les talutages de liaison avec le terrain naturel.
- Les deux baies de l'atelier (f.arrière) devraient être réduites de moitié en surface, soit par ex. deux modules de 90 x 100 cm de hauteur.

Dans le cas d'un parement en moellons, il serait judicieux de composer ensemble la façade à rue et le pignon Sud-Ouest».

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Charles PIETTE est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- 1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus (bâtiment redescendu de 30cm, baies de l'atelier à rectifier, parement moellons en façade avant et pignon sud-ouest);
- 2° respecter les plans dressés par Monsieur l'Architecte STEMBERT, d'Ovifat, adaptés aux conditions émises par le Fonctionnaire Délégué;
- 3° respecter les prescriptions édictées dans le rapport approuvé par le Collège Echevinal le 20.09.2004, sauf la révision des baies des pignons et de la façade arrière.

Article 2. - Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par ceux-ci de leur droit de recours.

Article 3. - Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Échevins et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements. (...)"

10. La décision est notifiée au conseil d'Andrée NELIS le 4 février 2005;

Considérant qu'à l'audience du 12 avril 2005, Charles PIETTE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que, eu égard aux circonstances de la cause, la Région wallonne doit être maintenue à la cause nonobstant la demande de la requérante de voir la Région wallonne mise hors de cause;

Considérant que la requérante prend un premier moyen dont la première branche dénonce la violation de l'article 35 du CWATUP; qu'elle soutient que l'acte attaqué autorise la construction d'une maison d'habitation en zone agricole alors que le bénéficiaire du permis n'est pas cultivateur; qu'elle rappelle que la question du respect du plan de secteur traverse l'ensemble du dossier; qu'elle constate que le collège des bourgmestre et échevins, confronté à une situation confuse quant à la constructibilité de la zone dans laquelle s'inscrit le projet, a préféré s'en remettre au fonctionnaire délégué, tant pour la délivrance du certificat d'urbanisme que pour celle de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde branche du premier moyen est prise de l'insuffisance des motifs de l'acte attaqué, ainsi que de la violation de l'article 84 du CWATUP, de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 et du principe général de bonne administration; que la requérante considère que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard de l'empiétement dans la zone agricole alors que cette question a été largement débattue tant dans le cadre de l'enquête publique que dans l'avis de la direction générale de l'Espace rural; qu'elle observe que dans son premier avis, le fonctionnaire délégué ne se prononce pas sur la question du zonage et se demande si l'acte attaqué pouvait prendre en considération le second avis du fonctionnaire délégué dès lors que celui-ci semble avoir été rendu hors délai; qu'elle se réfère à l'arrêt van DELFT, n° 104.382, du 6 mars 2002, qui rappelle que le principe de bonne administration oblige une préparation soigneuse de la décision; qu'elle estime que tel ne fut pas le cas en l'espèce et que face à la contestation persistante, un repérage s'imposait; qu'elle relève qu'il n'est pas normal que ce soit elle qui ait dû le réaliser; qu'elle souligne que le rapport du géomètre-expert

VANDERMEULEN conclut, avec une marge d'erreur de 50 centimètres, que la longueur de la parcelle 948g classée en zone d'habitat à caractère rural est de 4,79 mètres; qu'en conséquence, le bâtiment autorisé est situé dans sa quasi-totalité en zone agricole;

Considérant, quant à la première branche, que l'article 35, alinéas 1^{er} et 2, du CWATUP dispose comme suit :

" La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole";

Considérant qu'en l'espèce, la commune de Theux a délivré, le 30 décembre 2003, un certificat d'urbanisme n° 1 relatif au terrain de Charles PIETTE, d'une superficie totale de 5.445 m²; que, selon la première partie adverse, le certificat d'urbanisme est fondé sur un avis qui aurait été donné par le fonctionnaire délégué le 12 novembre 2003; que sur le vu du certificat d'urbanisme n° 1 du 30 décembre 2003, le terrain de Charles PIETTE est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur et sur 18 mètres de façade à rue, le reste en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979; que sur le vu du plan accompagnant la demande de permis, la construction en projet est entièrement située sur la partie de la parcelle reprise au certificat d'urbanisme en zone d'habitat à caractère rural, soit dans les 18 mètres de façade à rue, juste à la limite de la zone agricole; que, dans un courrier adressé le 13 juillet 2004 à l'administration communale de Theux, l'architecte du demandeur de permis faisait valoir ce qui suit :

" (...). Pour rappel, ce certificat a été obtenu après de longues négociations de la part de mes clients et de l'architecte COUSIN avec les autorités.

(...) Si les 18 mètres de large ont été finalement accordés à Monsieur et Madame PIETTE, c'est sous doute grâce à la construction d'en face construite apparemment en zone verte. Notre hypothèse est que finalement le fonctionnaire délégué aurait accordé le même alignement que les constructions existantes par rapport à la zone agricole voisine.

(...), nous supposons donc qu'aucune enquête publique ne sera nécessaire (...)" ;

Considérant qu'une enquête publique s'est tenue du 24 août au 7 septembre 2004 au cours de laquelle la requérante a introduit, par la voie de son conseil, une réclamation; que l'avis d'enquête signale que le bien est situé partiellement en zone agricole au plan de secteur (article 330.11°, du CWATUP);

Considérant que, dans une lettre du 6 septembre 2004, la commune de Theux écrit ce qui suit au conseil du demandeur de permis :

- " Nous vous confirmons qu'à l'heure actuelle, nous ne disposons d'aucun élément probant pour pouvoir affirmer que le projet déposé rentre dans la surface constructible déterminée par le CWATUP. C'est pourquoi nous avons réalisé l'enquête publique relative à cette demande conformément à l'article 330.11^{on};

Considérant que la division de la gestion de l'Espace rural a émis, le 8 septembre 2004, un avis favorable sur la demande pour autant que la ligne de séparation des zones d'habitat et zone agricole soit bien à l'endroit précisé par l'architecte;

Considérant que le 19 octobre 2004, la commune écrit comme suit au conseil du demandeur de permis :

- " (...) Quant à la détermination de la limite de la zone d'habitat à caractère rural, il ne nous appartient pas de juger de la valeur du plan dressé par l'architecte de vos clients. A la lecture du dossier, il n'apparaît pas avec certitude que la limite de la zone d'habitat à caractère rural est parallèle au bâtiment mitoyen; raison pour laquelle l'enquête publique a été effectuée (Article 330, 11^o, du CWATUP).

Il appartiendra au fonctionnaire délégué de trancher la question";

Considérant que, à la demande de la requérante, Monsieur F. VANDERMEULEN, géomètre-expert assermenté auprès du Tribunal de Première Instance de Verviers, a réalisé, le 22 février 2005, un rapport déterminant notamment à l'endroit de la parcelle de Charles PIETTE, la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole telle que reprise au plan de secteur; que, selon ce rapport, le terrain de Charles PIETTE est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 4,79 mètres de façade à rue (et non pas 18 mètres comme signalé dans le certificat d'urbanisme);

Considérant que ce rapport, réalisé, certes, à la demande unilatérale de la requérante, va toutefois dans le sens de l'appréciation suivante émise le 22 janvier 2003 par le fonctionnaire délégué LENTZ, en réponse à un courrier à lui adressé par le député fédéral A. FREDERIC :

- " (...) 2. Un repérage a été à nouveau effectué et confirme bien le premier point à savoir que seulement une partie infime de la parcelle n°948G est en zone d'habitat à caractère rural (fine bande à environ 5,0 mètres de largeur sur 25,0 mètres de profondeur), le reste de la parcelle étant globalement dévolu à la zone agricole.

Cette situation, malencontreusement trop courante, ne trouve aucun article au sein du Code Wallon permettant de déroger aux limites des zones du plan de secteur.

L'implantation d'une construction débordant dans une zone contiguë incompatible avec le projet ne peut être recevable; à fortiori, s'il devait s'agir d'un bâtiment neuf et complètement isolé au sein de cette zone (...)"

Considérant, en outre et contrairement au plan accompagnant la demande de permis d'urbanisme, que la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole fixée dans le rapport de l'expert VANDERMEULEN n'est pas parallèle au hangar situé sur la parcelle voisine, à la limite de la parcelle 948g;

Considérant que la première partie adverse, qui semble être d'avis que la construction en projet est située en zone d'habitat à caractère rural sur 18 mètres de façade à rue, précise toutefois dans sa note d'observations que dans le cadre de l'instruction du dossier, il est apparu qu'il n'était pas certain que la limite entre les différentes zones était parallèle au bâtiment mitoyen et qu'un débordement de l'habitation sur la zone agricole était possible; qu'elle précise également que pour cette raison, l'avis favorable conditionnel du collège des bourgmestre et échevins a été transmis au fonctionnaire délégué, le 6 décembre 2004, en attirant son attention sur la condition relative au respect du plan de secteur;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du 12 janvier 2005 du fonctionnaire délégué LENTZ (celui-là même qui estimait, dans son courrier du 22 janvier 1993 adressé à M. FREDERIC, que seule une fine bande d'environ 5,0 mètres de largeur sur 25,0 mètres de profondeur de la parcelle n° 948g est en zone d'habitat à caractère rural), précise qu'une réclamation a été introduite et qu'elle porte principalement sur le fait que la demande ne peut être acceptée car elle est contraire à l'article 35 du CWATUP et le fait que le projet ne s'intègre pas en marge immédiate d'une zone agricole en périmètre d'intérêt paysager; que le fonctionnaire délégué estime que le projet ne va pas à l'encontre de l'article 1^{er} du CWATUP et relève que la demande a déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qui a été abandonnée en raison d'un problème de limite de zone au plan de secteur et donc à un problème pour implanter correctement la maison; qu'il observe ensuite que la demande a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme n° 1 délivré le 30 décembre 2004 qui précise que "le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur et sur 18 mètres de façade à rue, le reste en zone agricole"; qu'il considère que l'expression architecturale du projet est sobre et admissible pour s'intégrer au sein de l'ensemble bâti existant; que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que l'acte attaqué précise que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : "- implantation partielle de la

propriété en zone agricole : application de l'article 330.11^o, et reproduit l'avis précité du fonctionnaire délégué qu'il fait sien;

Considérant que, force est de constater que dans son avis du 12 janvier 2005, le fonctionnaire délégué se réfère exclusivement au certificat d'urbanisme n° 1 qui précise notamment que le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural sur 18 mètres de façade à rue, le reste en zone agricole, pour affirmer que sur le plan de la légalité, le projet est admissible; qu'il n'a en revanche ni examiné le parallélisme de la limite entre les différentes zones au bâtiment mitoyen ni, partant, un éventuel débordement de la construction en projet sur la zone agricole, au sujet desquels la première partie adverse précise avoir attiré l'attention du fonctionnaire délégué; que l'acte attaqué ne contient pas plus de précisions à cet égard;

Considérant que sur le vu des documents contradictoires en la possession du Conseil d'Etat, et à supposer même que les informations contenues dans le certificat d'urbanisme n° 1 du 30 décembre 2003 soient exactes, à savoir que le terrain de Charles PIETTE est situé en zone d'habitat à caractère rural sur 18 mètres de façade à rue, une incertitude plane toujours au sujet de l'existence d'un débordement de la construction en projet dans la zone agricole, le parallélisme entre la limite des zones et le bâtiment existant situé sur la limite mitoyenne des parcelles n^{os} 948g et 970d n'étant pas établi avec certitude;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen est sérieux;

Considérant, quant à la seconde branche, que l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne porte que le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 2;

Considérant, par ailleurs, que tout acte administratif décisoire doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux motifs exprimés dans l'acte, dès lors que cet acte est soumis à l'obligation de motivation formelle;

Considérant qu'en l'espèce, sur le vu du dossier administratif et contrairement à ce que semble soutenir la première partie adverse, l'attention du

fonctionnaire délégué n'a pas été clairement attirée sur la question précise d'un éventuel débordement de la construction projetée, dans la zone agricole, qui résulterait de l'absence de parallélisme entre la limite des zones et le bâtiment mitoyen existant, et au sujet de laquelle il ne s'est du reste pas explicitement prononcé;

Considérant que l'acte attaqué n'expose pas plus les raisons pour lesquelles le permis peut être délivré nonobstant le débordement du bâtiment en projet dans la zone agricole, ou à tout le moins, les raisons pour lesquelles après avoir d'abord estimé que la construction était partiellement implantée dans la zone agricole et avoir organisé une enquête publique à ce sujet, le collège des bourgmestre et échevins estime ensuite que ce débordement est inexistant;

Considérant que, en sa seconde branche, le premier moyen est manifestement sérieux;

Considérant que la requérante expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis attaqué :

" Le risque de préjudice grave difficilement réparable qui est redouté par la demanderesse est la privation d'une vue sur un paysage harmonieux dont l'avant-plan est situé en périmètre d'intérêt paysager et pour l'essentiel en zone agricole dont l'article 35 du C.W.A.T.U.P. rappelle, en son alinéa 1^{er}, qu'elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

La vue sur un paysage superbe sera par ailleurs remplacée par une vue largement amputée de celui-ci et où s'impose, à faible distance, un bâtiment d'une certaine banalité architecturale sans aucun cachet particulier.

L'horizon est constitué de bois (bois de Spa) et de pâtures qui sont pour leur grande majorité également situés en périmètre d'intérêt paysager (au Sud-Est de la planche 49/4 accompagnant le plan de secteur de Verviers).

(...)

La pièce n° 10 montrant une incrustation en trois dimensions, très soignée, réalisée par l'architecte-expert Andris de ce que serait la perte de vue est très éclairante. La beauté du paysage, en dehors de son enneigement, est montrée par le dossier photographique repris en pièce n° 11.

Il ressort de tout ce qui précède que le risque de préjudice grave est établi.

En ce qui concerne son caractère difficilement réparable, il suffira de constater qu'en vertu de l'article 155, § 3, et 157, al. 3, du C.W.A.T.U.P. les droits du tiers lésé sont limités pour la réparation directe et notamment pour la remise en état des lieux à celle choisie par l'autorité compétente sans préjudice de son droit à l'indemnisation et que dès lors le système juridique existant en Région wallonne fait qu'en cas d'absence de suspension du permis querellé, il y a peu de chance que la partie demanderesse obtienne ... au prix d'une nouvelle procédure, la remise en état des lieux, les autorités publiques étant elles-mêmes menacées par une action récursoire indemnitaire pour

le cas où elles ne choisiraient pas un autre mode de réparation directe que celui de la remise en état des lieux ou se montrant en général récalcitrantes à accepter de telles mesures qu'elles n'exécutent pas (à défaut de budget notamment) lorsqu'elles sont judiciairement obtenues. Ce qui laisse les tiers lésés face à l'avance de frais de démolition importants.

Les juridictions judiciaires éprouvant également de nombreuses hésitations à accorder la démolition d'immeuble conséquent, surtout lorsque ces immeubles sont terminés depuis longtemps (un arrêt d'annulation peut prendre malheureusement plusieurs années), accordant le bénéfice de l'abus de droit à l'impétrant, souvent considéré comme la victime d'une illégalité administrative imputable aux autorités publiques.

La demanderesse subirait, si la construction venait à terme, un grave préjudice puisque la projection faite par l'architecte, qui a respecté en tous points le permis (acte attaqué), aboutit à une obstruction quasi complète de la vue dont bénéficiait la demanderesse depuis ses pièces de séjour sur un paysage magnifique.

Le salon, étant la pièce où la famille se réunit et où la majorité des moments de détente se déroule, cette vue gâchée ne saurait être prise à la légère.

De plus, cette dernière est particulièrement importante quand on sait qu'une partie du paysage est classée en zone d'intérêt paysager, ce qui démontre le caractère privilégié de l'environnement de la demanderesse.

Remplacer cette magnifique vue peuplée d'arbres et de végétation par une bâtisse moderne reviendrait à cloisonner la demanderesse dans un carcan de béton et à lui enlever un élément essentiel de ce qui fait l'essence même de son habitat";

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier de la requérante que la perte de vue risque d'être substantielle, cette vue portant sur des bois et des pâtures; qu'elle le sera d'autant plus grave si l'implantation de l'immeuble autorisé se fait, ne serait-ce même que partiellement, en zone agricole, celle-ci n'étant pas apte à recevoir de maison d'habitation si ce n'est dans les conditions de l'article 35 du CWATUP, conditions non remplies en l'occurrence; qu'un tel préjudice est non seulement grave mais encore difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que la requérante demande que soient prononcées les mesures suivantes :

- " - Faire provisoirement défense à quiconque de poursuivre, directement ou indirectement par le recours à des tiers, les travaux de construction d'une maison sur une parcelle cadastrée Winamplanche, section C, n° 948g;
- D'imposer une astreinte de 200.000 euros à la partie adverse par jour de retard dans l'exécution du présent arrêt qui est due par le seul fait de l'exécution d'un quelconque acte de construction sur les parcelles susdites;

- D'ordonner l'exécution immédiate de l'arrêt;
(...)"

Considérant que la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme du 24 janvier 2005 emporte interdiction de poursuivre les travaux déjà entamés sur la base de ce permis, de quelque façon que ce soit et par n'importe quelle personne, en vue de la construction d'une maison sur la parcelle cadastrée Winamplanche, section C, n° 948g; qu'il n'y a dès lors pas lieu, dans les circonstances actuelles, d'ordonner les mesures sollicitées autres que l'exécution immédiate du présent arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande en intervention introduite par Charles PIETTE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

Est provisoirement suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 24 janvier 2005 à Charles PIETTE par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux pour la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Theux, sur une parcelle cadastrée Winamplanche, section C, n° 948g.

Article 3.

Les demandes de mesures provisoires et d'astreinte sont rejetées.

Article 4.

L'affaire est fixée à l'audience de confirmation en date du 15 avril 2005 à 14 heures.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 6.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 7.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le treize avril deux mille cinq par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M. HANOTIAU.