

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.110 du 3 octobre 2006

A. 171.109/XIII-4098

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

contre :

1. la Commune de Theux,
ayant élu domicile chez
Me Vincent TROXQUET, avocat,
rue des Menières 15
4800 Verviers,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

PIETTE Charles,
ayant élu domicile chez
Me Thierry DELOBEL, avocat,
rue du Palais 58
4800 Verviers.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 mars 2006 par Andrée NELIS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux le 5 décembre 2005 à Charles PIETTE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Theux-La Reid, Sur le Thier, cadastré division 3, section C, n° 948g;

Vu la demande introduite simultanément par la même requérante tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 31 mars 2006 par laquelle Charles PIETTE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 8 août 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 7 septembre 2005 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour la requérante, Me O. PIRARD, loco Me V. TROXQUET, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me I. DECKER, loco Me Th. DELOBEL, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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 24 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux délivre à Charles PIETTE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Theux-La Reid, Sur le Thier, cadastré division 3, section C, n° 948g.

2. L'arrêt n° 143.064 du 13 avril 2005 suspend l'exécution de cette décision.

Il considère, quant au caractère sérieux des moyens invoqués, ce qui suit :

- " (...) 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; (...)

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 sans 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°»;

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 zone 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°, 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 2003 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^{or}", 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°s 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";

3. L'arrêt n° 143.340 du 19 avril 2005, modifié par l'arrêt rectificatif n° 143.607 du 25 avril 2005, confirme la suspension provisoirement ordonnée par l'arrêt n° 143.064 du 13 avril 2005.

4. Ce permis du 24 janvier 2005 a fait l'objet d'un retrait le 19 septembre 2005.

5. Le 25 août 2005, Charles PIETTE sollicite une nouvelle autorisation de construire une maison d'habitation sur le même bien.

Le projet diffère de la construction autorisée par le permis d'urbanisme du 24 janvier 2005 en ce qui concerne l'implantation en recul du garage (anciennement situé dans l'alignement de la façade) et le volume "appentis" (anciennement volume plate-forme).

Andrée NELIS est propriétaire et occupe l'immeuble situé sur la parcelle voisine 949f. Elle est également copropriétaire de l'immeuble situé sur les parcelles 949d et 961.

6. Une enquête publique est organisée du 5 au 19 septembre 2005 et suscite une lettre de réclamation, introduite par le conseil de la requérante.

7. Le 26 septembre 2005, la division de la gestion de l'Espace rural - service extérieur de Malmédy émet l'avis d'implantation suivant : "demande non-agricole, par un non-agriculteur dans la partie bâissable d'une parcelle située majoritairement en zone agricole. Avis favorable".

8. En sa séance du 10 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux émet un avis favorable sur la demande. Il approuve, à cette occasion un rapport qui vise notamment le rapport établi le 13 juillet 2005 par le géomètre-expert immobilier DENOZ à la demande de Charles PIETTE et au terme duquel "la largeur de la zone d'habitat mesurée sur le plan cadastral ci-joint varie de 16 à 18.00 m".

9. Le 22 octobre 2005, Luc HAMOIR, géomètre -expert assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Liège établit, à la demande des consorts MARGRAFF-NELIS, un rapport de nature à définir la limite entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural telle que reprise au plan de secteur, au niveau de leur propriété et de la parcelle sise en face de celle-ci.

10. Le 2 novembre 2005, le conseil de la requérante communique le rapport de M. HAMOIR au collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux.

11. Le 22 novembre 2005, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet un avis favorable sur la demande, motivé notamment par le fait "(...) que (son) service a procédé au repérage de la parcelle (cad. n° 948g) sur base de la copie conforme du plan de secteur à l'échelle de 1/10.000e; que ce service «repérage» a déterminé que le terrain en question était inscrit en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 18 mètres de façade, le reste en zone agricole; (...)".

12. Le 5 décembre 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 motivé notamment comme suit :

" (...)

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de protection des eaux de Spa - A-M. du 13/12/2001 et sur 18 mètres de façade en zone d'habitat à caractère rural

linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste étant en zone agricole 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;

(...)

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° du CWATUP

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 01.09.2005 et transmis en date du 27.09.2005 est favorable;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 18.10.2005 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis est favorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« (...)

Considérant que le bien est situé sur 18 mètres de façade en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste étant en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Il se situe également dans le périmètre de protection des eaux de Spa - A.M du 13/12/2001;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 06/09/2005;

Considérant le reportage photographique en notre possession;

Considérant qu'une demande de certificat d'urbanisme n° 1 (réf.MRW2003.4/U311) a été introduite par Monsieur et Madame PIETTE;

- Attendu que notre service a procédé au repérage de la parcelle (cad n° 948g) sur base de la copie conforme du plan de secteur à l'échelle de 1/10.000^e; que ce service «repérage» a déterminé que le terrain en question était inscrit en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 18 mètres de façade, le reste en zone agricole;
- Attendu que l'Administration Communale a délivré le certificat d'urbanisme en date du 30/12/2003;
- Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (réfMRW: A11 071) a été introduite et abandonnée par la suite pour être remplacée par une nouvelle demande (réf MRW: A11505); celle-ci a reçu un permis délivré par l'Administration Communale en date du 24/01/2005 (N° communal du permis : A2283);
- Vu que ce permis délivré a été suspendu par arrêt n° 143.064 du Conseil d'Etat prononcé le 13/04/2005;

- Considérant que dans le cadre d'un troisième dossier de demande (réf MRW : A14157), une enquête publique s'est déroulée du 05/09/2005 au 19/09/2005 et qu'une lettre de réclamation a été introduite;
- Cette réclamation porte essentiellement sur :
 - la maison projetée est totalement identique à celle qui a fait l'objet d'un permis en date du 24/01/2005;
 - le permis initial est suspendu par le Conseil d'Etat;
- Considérant que le projet diffère du permis délivré en ce qui concerne :
 - le volume plate-forme est remplacé par un volume de forme «appentis» (1 seul par versant);
 - l'implantation du garage n'est plus dans l'alignement de la façade mais bien en recul par rapport à celui-ci;
- Considérant que ces révisions sont de qualité dans la mesure où elles valorisent globalement les volumes et leur hiérarchie (volumes principal et secondaire);
- Considérant le rapport du Géomètre-expert, Monsieur Luc Hamoir, daté du 22/10/2005 qui atteste que la zone constructible au plan de secteur n'excède pas 6 mètres;
- Considérant le rapport du Géomètre-expert, Monsieur Paul Denooz, daté du 13/07/2005 qui atteste que la zone d'habitat à caractère rural mesurée sur le plan cadastral varie de 16 à 18 mètres. Le rapport précise également que sur ce plan, le pignon du bâtiment en face se situe à la limite de la zone d'habitat;
- Considérant le courrier du Fonctionnaire délégué rendu en date du 07/06/2004 qui précise que :
 - « Le certificat d'urbanisme n° 1 délivré pour la parcelle C n° 948 G n'est pas la conséquence d'une dérogation au plan de secteur.

En effet, suite à un mesurage sur la copie conforme du plan de secteur mise en rapport avec le plan cadastral, il appert qu'une bande de 18 mètres de largeur sur ladite parcelle se trouve effectivement dans la zone d'habitat à caractère rural ».

- Considérant que la conception et la composition du projet sont de qualité et modestes dans son insertion au sein du site; attendu qu'elle ne cause pas préjudice à l'environnement bâti et non bâti;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

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

J'émet un avis favorable au projet présenté».

Considérant le permis délivré le 28 novembre 1990 relatif au bâtiment de l'autre côté de la voirie (délivré à M R. Margraff) situant le bâtiment en zone d'habitat à caractère rural;

Vu le certificat d'urbanisme délivré pour la parcelle cadastrée section C n° 948 G;

Vu le rapport du Géomètre DENOZ;

Considérant que le rapport du Géomètre HAMOIR du 22.10.2005 n'est pas de nature à remettre en cause ce certificat d'urbanisme;

Considérant par ailleurs, que les conclusions du Géomètre HAMOIR ont rejeté le plan cadastral et au profit d'éléments imprécis et sujets à interprétation tels que l'intersection des chemins agricoles.

DECIDE :

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

(...)"

14. Cette décision est notifiée au conseil d'Andrée NELIS le 30 janvier 2006.

Considérant que, par requête introduite le 31 mars 2006, Charles PIETTE demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la requérante prend un premier moyen, première branche, dénonçant la contradiction et l'insuffisance dans les motifs, la motivation inadéquate et contraire à l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne (devenu l'article D.64 du Code (wallon) de l'Environnement) et la violation du principe de bonne administration; qu'elle estime que compte tenu des antécédents de ce dossier, tant l'avis du fonctionnaire délégué que la décision attaquée auraient dû, au regard du principe de bonne administration, être soigneusement étudiés et motivés; qu'elle relève que le collège des bourgmestre et échevins a décidé de retirer le permis d'urbanisme du 24 janvier 2005, à la suite de l'arrêt de suspension de l'exécution de celui-ci, mais que l'acte attaqué "est tout aussi indigent que l'acte retiré sur les insuffisances que l'arrêt de suspension pointe du doigt"; qu'elle soutient d'abord qu'il y a une contradiction dans les motifs à affirmer, en page 1 du permis d'urbanisme attaqué, que le bien "est situé (...) sur 18 mètres de façade en zone d'habitat à caractère rural linéaire" et à énoncer, quatre paragraphes plus loin, "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° du CWATUP"; qu'elle constate que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas comment il en est arrivé à modifier sa conception entre la prescription de l'enquête publique et sa décision finale, ce qu'avait déjà relevé l'arrêt de suspension; qu'outre cette

contradiction dans les motifs, elle souligne également que, dans son rapport du 10 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins estimait qu'il y avait un éventuel empiètement de deux mètres sur la zone agricole, reprenant à son compte la marge d'imprécision du rapport unilatéral du géomètre DENOZ, qui avait écrit que la largeur de la zone d'habitat mesurée sur le plan cadastral varie de 16 à 18 mètres; qu'elle constate que si dans ses motifs finaux, l'acte attaqué expose brièvement les raisons pour lesquelles il ne fait pas confiance aux conclusions du géomètre HAMOIR, l'acte attaqué n'expose toutefois pas pourquoi il prend pour option une zone de dix-huit mètres et non de seize comme l'envisage, le cas échéant, le rapport du géomètre DENOZ; qu'elle relève ensuite une insuffisance quant aux motifs et à la motivation et une violation de l'article 84 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'elle soutient que l'avis du fonctionnaire délégué auquel se réfère l'acte attaqué, n'explique pas lui-même comment et sur la base de quels documents précis de mesurage il arrive à la conclusion que son avis du 22 janvier 2003, selon lequel la zone d'habitat à caractère rural ne dépassait pas cinq mètres de largeur, n'est plus d'actualité et que la zone aurait dix-huit mètres de longueur; que, par ailleurs, elle estime que ni le collège des bourgmestre et échevins ni le fonctionnaire délégué n'expliquent comment ils écartent l'avis unilatéral du géomètre VANDERMEULEN qui avait été produit dans le cadre du recours au Conseil d'Etat à l'encontre du premier permis et qui concluait à ce que la zone d'habitat à caractère rural n'excédait pas 4,79 mètres (avec une marge d'erreur de 50 centimètres); qu'elle relève en outre que le rapport DENOZ n'est pas basé sur des mesurages précis, communiqués aux autorités administratives, à l'inverse des rapports des géomètres VANDERMEULEN et HAMOIR; qu'elle affirme enfin que l'acte attaqué ne s'explique toujours pas sur "le parallélisme entre la limite des zones et le bâtiment mitoyen existant", alors que cette carence explicative fonde l'arrêt de suspension; qu'elle estime que les motifs de l'acte attaqué donnent une désagréable impression de "déjà vu" où une appréciation subjective semble l'emporter sur une analyse objective des limites réelles du plan de secteur; qu'elle conclut que l'acte attaqué n'est pas dûment motivé et ne permet pas de comprendre sur quels motifs pertinents il repose;

Considérant, quant à la contradiction dans les motifs (16 ou 18 mètres ?), que la première partie adverse rappelle que le fonctionnaire délégué, dans son avis du 22 novembre 2005, précise sans la moindre ambiguïté que son "service a procédé au repérage de la parcelle (cad. n° 948g) sur base de la copie conforme du plan de secteur à l'échelle de 1/10.000" et que "ce service «repérage» a déterminé que le terrain en question était inscrit en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 18 mètres de façade, le reste en zone agricole"; qu'elle affirme que le dossier administratif démontre que ce n'est qu'en cours de procédure, après l'enquête publique, que le collège des bourgmestre

et échevins de la commune de Theux, sur la base de l'avis du fonctionnaire délégué, a acquis la certitude que les bâtiments étaient implantés en zone d'habitat à caractère rural; qu'en ce qui concerne l'insuffisance quant aux motifs et à la motivation et la violation de l'article 84 du CWATUP (5 ou 18 mètres ?), elle estime que la requérante invoque à tort l'avis du fonctionnaire délégué du 22 janvier 2003 qui paraît bien obsolète dès lors que le fonctionnaire délégué a demandé l'avis de son service "repérage" pour mettre fin à toute polémique; qu'elle affirme que le fonctionnaire délégué statue sur une nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite par Charles PIETTE et en considération de données de faits et techniques actualisées et que l'avis délivré antérieurement par le fonctionnaire délégué ne lie pas la commune de Theux sauf à démontrer que le projet serait identique, quod non en l'espèce; qu'elle estime que l'acte attaqué, mais aussi l'avis du fonctionnaire délégué est pourvu d'une motivation qui lui est propre, au regard des éléments qui lui ont été soumis dans la demande et des différents éléments du dossier; qu'en ce qui concerne le rapport VANDERMEULEN, elle fait valoir qu'elle a statué sur une demande nouvelle de permis d'urbanisme, sur la base des éléments de fait et de droit qui lui ont été soumis et que le dossier administratif démontre que le conseil de la requérante n'a jamais évoqué ce rapport VANDERMEULEN, ni dans son courrier du 5 septembre 2005 ni dans son courrier du 2 novembre 2005 communiquant le rapport unilatéral du géomètre HAMOIR (qui ne fait lui-même nullement référence au rapport VANDERMEULEN); qu'enfin, quant au prétendu flou relatif au parallélisme des limites de la zone d'habitat et du bâtiment mitoyen existant, elle estime qu'il n'est plus d'actualité puisque le fonctionnaire délégué a clairement indiqué qu'"une bande de 18 mètres de largeur sur ladite parcelle se trouve effectivement dans la zone d'habitat à caractère rural"; qu'elle ajoute que le certificat d'urbanisme joint par Charles PIETTE à sa demande de permis va lui aussi dans le même sens;

Considérant que la seconde partie adverse estime elle aussi qu'il n'y a aucune contradiction dans les motifs de l'acte attaqué et que l'autorité administrative a procédé à un examen sérieux de la situation de la parcelle au plan de secteur, pour les mêmes motifs évoqués par la première partie adverse, à savoir le repérage fait par le service du fonctionnaire délégué; qu'elle affirme qu'il est dès lors établi que c'est sur la base d'un repérage précis et effectué à la demande du fonctionnaire délégué qu'il n'y a plus aucun doute quant à la situation de la parcelle concernée par le projet; que, par ailleurs, la partie adverse ne voit pas en quoi l'acte attaqué devrait s'expliquer quant au rapport unilatéral du géomètre VANDERMEULEN, dès lors que les services compétents ont procédé à un repérage;

Considérant que l'intervenant estime que la commune de Theux ne peut pas passer sous silence la délivrance du certificat d'urbanisme n° 1 et qu'elle doit dès lors

tenir compte dans sa décision du fait que le bien est effectivement situé sur 18 mètres de façade en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, ce qui résulte du certificat d'urbanisme qui n'a jamais été attaqué; que, selon lui, ainsi que le relève le fonctionnaire délégué dans son avis, ce certificat d'urbanisme n'est nullement la conséquence d'une dérogation au plan de secteur; qu'il fait valoir que la commune s'est également fondée sur le rapport du géomètre DENOZ qui figure au dossier administratif et qui détermine de façon claire que la largeur de la zone d'habitat mesurée sur le plan cadastral peut varier de 16 à 18 mètres, cette approximation résultant de l'échelle du plan cadastral; qu'il constate que c'est donc au conditionnel que la commune a envisagé cette possibilité afin de déterminer tous les cas possibles et d'éviter à la partie requérante de pouvoir se prévaloir d'une erreur de quelques centimètres pour attaquer à nouveau le permis d'urbanisme; qu'il conclut qu'il n'y a donc absolument aucune contradiction mais simplement la volonté du pouvoir administratif d'envisager toutes les hypothèses; qu'il conteste par ailleurs l'insuffisance des motifs, le fonctionnaire délégué n'ayant évidemment pas réexpliqué pour quel motif son avis du 22 janvier 2003 a été modifié quant à la largeur de la zone d'habitat; qu'il affirme que celui-ci a bien entendu réexaminé les données de l'affaire ainsi que cela ressort du dossier et des données relevées au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme n° 1; qu'il rappelle que le fonctionnaire délégué expose explicitement dans son avis que "suite à un mesurage sur la copie conforme du plan de secteur mise en rapport avec le plan cadastral, il apparaît qu'une bande de 18 mètres de largeur sur ladite parcelle se trouve effectivement dans la zone d'habitat à caractère rural"; qu'il souligne que cet avis, du 7 juin 2004, est postérieur à l'avis du 22 janvier 2003 et confirme qu'il y a eu un nouveau mesurage et un nouveau calcul par l'administration compétente; qu'il estime que le rapport VANDERMEULEN n'apporte aucun éclaircissement nouveau à la présente affaire et que les conclusions du géomètre HAMOIR ont été rejetées pour des motifs explicités par le pouvoir communal; qu'en ce qui concerne le prétendu flou persistant sur le parallélisme des limites, il soutient que l'acte ne passe absolument pas sous silence le problème du parallélisme puisque, bien au contraire, il impose au demandeur du permis un plan d'implantation lequel permettra justement de vérifier ce qu'il en est du prolongement de la surface constructible en profondeur;

Considérant qu'en l'espèce, le demandeur de permis produit, à l'appui de sa nouvelle demande de permis, un rapport d'expertise réalisé le 13 juillet 2005, à sa demande, par le géomètre-expert immobilier DENOZ; que ce rapport est rédigé comme suit :

" Monsieur Piette,

Suite à votre demande, j'ai examiné l'ensemble de votre dossier relatif à la parcelle sise Sur le Thier à Winamplanche, cadastrée Commune de Theux, 3^{ème} Division, Section C, n° 948g ainsi que l'avis du Conseil d'Etat.

Le plan établi par moi-même le 13 mai 2004 reprend une limite de la zone d'habitat à caractère rural à 18.00 m du bâtiment voisin, suite au certificat d'Urbanisme fixant la largeur de façade à rue à 18.00 m.

Le seul plan de référence est le plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par l'arrêté royal du 23 janvier 1979, établi à l'échelle 1/25.000.

Les éléments de ce plan sont reportés dans les administrations sur des plans cadastraux, soit manuellement soit par système informatique. Le plan cadastral étant souvent déformé ou parfois erroné, celui-ci n'ayant à ce jour aucune valeur juridique, il convient d'être prudent.

Sur le plan cadastral ci-après, le levé du terrain à l'échelle 1/2500 et repris sur calque transparent, on note une différence importante dans l'orientation de la voirie longeant le lotissement, la limite du terrain le long du hangar et les bâtiments de l'autre côté de la route étant eux bien juxtaposés.

Cette différence angulaire apparaît également sur le plan suivant reprenant le plan de secteur agrandi à l'échelle 1/2500. Le plan cadastral sur calque étant juxtaposé sur les alignements de façade de l'autre côté du chemin et sur les chemins plus ou moins perpendiculaires au centre du village.

On remarque que la limite de la zone d'habitat est pratiquement parallèle au hangar, et dans l'agrandissement à l'échelle 1/2500, la limite de la zone d'habitat forme un angle au niveau du chemin.

A la lecture des documents, le rapport du géomètre-expert VANDERMEULEN conclut, avec une marge d'erreur de 50cm, que la longueur de la zone d'habitat est de 4.79m.

Il est à noter que 50cm à l'échelle de 1/25.0000 représente 2/100 de mm !

La largeur (de) la zone d'habitat mesurée sur le plan cadastral ci-joint varie de 16 à 18.00 m. On voit également sur ce plan que le pignon du bâtiment en face se situe à la limite de la zone d'habitat.

Espérant avoir répondu à votre demande, veuillez agréer, Monsieur Piette, l'expression de ma considération distinguée";

que ce rapport contient donc une imprécision quant à la largeur exacte de la zone d'habitat à caractère rural, laquelle varie de 16 à 18 mètres;

Considérant que dans son avis favorable du 10 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins considère, sur la base de ce rapport, ce qui suit :

" (...) que si la zone d'habitat a une largeur inférieure à 18,00 m la construction projetée empiéterait sur la zone agricole;

Considérant que l'empiétement serait en tout état de cause inférieur à 2,00 m;

Emet un avis favorable sur la demande de permis et sollicite l'avis du Fonctionnaire délégué sur la pertinence éventuelle d'une dérogation quant à l'hypothétique empiètement sur la zone agricole";

Considérant que la requérante a communiqué au collège des bourgmestre et échevins un rapport établi à sa demande le 22 octobre 2005 par Luc HAMOIR, géomètre-expert assermenté devant le Tribunal de Première Instance de Liège, de nature à définir la limite entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural telle que reprise au plan de secteur au niveau de sa propriété et de la parcelle sise en face de celle-ci; que ce rapport se lit comme suit :

" RAPPORT

Je soussigné Luc Hamoir, géomètre - expert, domicilié 5 allée des Barbeaux à 4920 Aywaille, assermenté devant le tribunal de 1ère Instance de Liège,

Requis par

Monsieur et Madame R. Margraff, domiciliés ensemble au 749, rue Sur Le Thier à 4910 Winamplanche, commune de Theux;

A l'effet de définir la limite entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural (telle que reprise au plan de secteur) au niveau de leur propriété, cadastrée Theux 3/ Section C/ 949 f et de la parcelle sise en face de celle-ci, cadastrée Theux 3/ Section C/ 948 g .

Après avoir vérifié que la copie du plan de secteur en ma possession, établie à l'échelle 1/10.000, est conforme au plan de secteur officiel (arrêté Royal du 23 janvier 1979) établi au 1/25.000, et avoir vérifié aussi la conformité de la copie du plan cadastral en ma possession, j'ai procédé au levé topographique des lieux en y relevant les données nécessaires au bon accomplissement de ma mission.

J'ai ensuite dressé le plan annexé au présent rapport en utilisant la méthode suivante :

Après vérifications, j'ai tout d'abord écarté le plan cadastral trop sujet aux déformations successives et ne permettant notamment pas, par simple superposition avec mon levé, de retrouver l'axe des voiries et bâtiments devant nécessairement servir de repères à la fixation de la limite recherchée.

J'ai ensuite scanné le plan de secteur en ma possession et, à l'aide de logiciels informatiques, ai procédé à des agrandissements successifs pour finalement travailler à l'échelle 1/1000.

En effet, à cette échelle 1/1000, l'imprécision d'un demi millimètre (1/2 mm) affecte la mesure de 50 cm soit 0.50 m.

Si l'on cherche une échelle plus petite, l'épaisseur des traits du plan de secteur ne permet plus de pointage fin.

J'ai ensuite mesuré, de façon précise et à diverses reprises, la distance séparant l'intersection des chemins (nommée A au plan annexé) et le milieu de la ligne séparant la zone agricole de la zone d'habitat à caractère rural sur le plan de secteur (dont copie en annexe); cette distance moyenne mesurée est de 72.70 m.

Cette distance a ensuite été reportée sur le plan perpendiculairement à l'axe de la voirie (distance A-B au plan).

Il s'en calcule alors que la limite entre les dites zones se situe à 5.37 m (+/- 0.50 m) du pignon droit d'un hangar sis en face du bâtiment n° 749.

Ma mission étant terminée, j'ai clos et signé le présent rapport en deux exemplaires pour servir et valoir ce que de droit";

que sur la base de ce rapport et du plan de repérage qui l'accompagne, la construction en projet est majoritairement située en zone agricole;

Considérant que les rapports déposés par le demandeur de permis et par la requérante sont donc totalement contradictoires;

Considérant que l'acte attaqué se réfère à l'avis favorable du fonctionnaire délégué qui précise notamment que "(...) notre service a procédé au repérage de la parcelle (cad. n° 948g) sur base de la copie conforme du plan de secteur à l'échelle de 1/10.000e; que ce service « repérage » a déterminé que le terrain en question était inscrit en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 18 mètres de façade, le reste en zone agricole"; que cependant ni l'avis du fonctionnaire délégué ni l'acte attaqué ne précise la date à laquelle ledit service aurait procédé au repérage de la parcelle; que, par courrier du 28 avril 2006, l'auditeur-rapporteur a invité la seconde partie adverse à lui communiquer, s'ils existent, les pièces et documents se rapportant au repérage de la parcelle cadastrée 948g réalisé par le service "repérage" de celle-ci et qui lui ont permis de déterminer que le terrain considéré est inscrit en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 18 mètres de façade, le reste en zone agricole; que la seconde partie adverse a communiqué au rapporteur des plans en réalité déjà produits à son dossier administratif, soit la "pièce n° 18 : plans" figurant à l'inventaire de celui-ci; que ces plans ne sont autres que les annexes du rapport dressé le 22 octobre 2005 par le géomètre-expert Luc HAMOIR, selon lesquels le terrain considéré est majoritairement inscrit en zone agricole (!); que, dès lors, sur la base des documents en la possession du Conseil d'Etat, il n'est pas établi que les services de la seconde partie adverse aient procédé à un nouveau repérage après l'introduction de la nouvelle demande de permis, le 25 août 2005; qu'à cet égard, il n'est pas exclu qu'il s'agisse du "repérage" visé dans le courrier du fonctionnaire délégué du 7 juin 2004 qui précise ce qui suit :

- " Le certificat d'urbanisme n° 1 délivré pour la parcelle C n° 948 g n'est pas la conséquence d'une dérogation au plan de secteur. En effet, suite à un mesurage sur la copie conforme du plan de secteur mise en rapport avec le plan cadastral, il appert qu'une bande de 18 mètres de largeur sur ladite parcelle se trouve effectivement dans la zone d'habitat à caractère rural";

Considérant, par ailleurs, que l'acte attaqué considère, sans autre explication quant à ce, que le rapport du géomètre HAMOIR du 22 octobre 2005 n'est pas de nature à remettre en cause le certificat d'urbanisme susdit; que, cependant, contrairement à ce que prétend la première partie adverse, ce rapport, selon lequel le terrain est majoritairement inscrit en zone agricole, remet en cause les informations contenues dans ledit certificat; que ce motif de l'acte attaqué est par conséquent erroné;

Considérant que l'acte attaqué considère en outre que les conclusions du géomètre HAMOIR ont rejeté le plan cadastral au profit d'éléments imprécis et sujets à interprétation tels que l'intersection des chemins agricoles; que cependant, d'une part, l'on ne perçoit pas, à défaut d'explication quant à ce dans l'acte attaqué, en quoi l'intersection des chemins agricoles serait un élément imprécis et sujet à interprétation; que, d'autre part, la partie adverse ne conteste pas le motif pour lequel l'expert HAMOIR précise avoir écarté le plan cadastral, à savoir que ce plan est trop sujet aux déformations successives et ne permet notamment pas, par simple superposition avec son levé, de retrouver l'axe des voiries et bâtiments devant nécessairement servir de repères à la fixation de la limite recherchée; que ce motif de l'acte attaqué est par conséquent imprécis;

Considérant que le permis attaqué précise enfin que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité en raison de l'implantation partielle de la propriété en zone agricole; qu'il vise le rapport de l'expert DENOZ, qui n'exclut pas la possibilité d'un débordement dans la zone agricole et qui va donc à l'encontre de l'avis du fonctionnaire délégué; que l'acte attaqué ne précise pas qu'il s'écarte des conclusions de ce rapport, ce qui, à supposer même que ce soit le cas, porte à confusion; qu'ainsi, le bénéficiaire du permis précise dans sa requête en intervention que la commune a envisagé la possibilité d'un débordement dans la zone agricole "afin de déterminer tous les cas possibles et d'éviter que la requérante ne puisse se prévaloir d'une erreur de quelques centimètres pour attaquer à nouveau le permis d'urbanisme";

Considérant, en conclusion, que l'acte attaqué, d'une part, se réfère et fait sien l'avis du 22 novembre 2005 du fonctionnaire délégué qui affirme que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 18 mètres de façade, le reste en zone agricole, sans toutefois produire un quelconque plan de repérage pertinent de nature à établir cette allégation; que, d'autre part, il repose sur des motifs erronés, imprécis et contradictoires; qu'il appartenait cependant à la première partie adverse, eu égard à l'arrêt de suspension précité et en vertu du principe de bonne administration, de préparer avec soin sa décision et de faire apparaître clairement les motifs qui l'ont conduite à se déterminer dans un sens plutôt que l'autre; qu'il y allait d'autant plus ainsi qu'elle se

trouvait confrontée à des avis et des rapports contradictoires; que le moyen, en sa première branche, est manifestement fondé;

Considérant qu'en raison de l'annulation, la demande de suspension est privée d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

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

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux le 5 décembre 2005 à Charles PIETTE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Theux-La Reid, Sur le Thier, cadastré division 3, section C, n° 948g.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses in solidum à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat, président f.f.,

M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.