CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.037 du 27 septembre 2007

A.86.640/XIII-1359

En cause :

1. **ROBERT-SPINHAYER** Marie-Jeanne,
2. **D'AOUST** Jean-Charles,

demanderesse en reprise d'instance :

GODIN Isabelle,

ayant tous élu domicile chez
Mes Michel DELNOY
et Jean-Baptiste LEVAUX, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

LEPORCK Georges,

ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 septembre 1999 par Marie-Jeanne ROBERT-SPINHAYER et Jean-Charles D'AOUST qui demandent l'annulation "d'une part, de la décision du 5 juillet 1999 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la première partie adverse accorde au sieur LEPORCK un permis de lotir sur un bien sis chemin de la Rostibouhaye, parcelles cadastrées section C, n° 11g, 25 et 14a, et d'autre

part, (de) l'avis préalable favorable n° 313/202/RC/RV, rendu le 1er mars 1999 par le fonctionnaire délégué de l'urbanisme de la seconde partie adverse";

Vu la requête introduite le 6 décembre 1999 par laquelle Georges LEPORCK demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 décembre 1999 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de Mme MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 juin 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 2 octobre 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 26 octobre 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. WILIQUET, loco Mes M. DELNOY et J.-B. LEVAUX, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, Mme MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. La commune de Theux accuse réception le 5 septembre 1997 d'une demande de permis de lotir introduite par Georges LEPORCK pour la parcelle sise à Theux, cadastrée section C, n^{os} 11g, 25 et 14a, dont il est propriétaire. Le projet vise à lotir neuf lots pour des maisons unifamiliales isolées et situées en bordure d'une voirie existante.

2. Le 2 octobre 1997, Georges LEPORCK introduit une nouvelle demande de permis de lotir qui vise cette fois plus de six lots et qui prévoit l'élargissement partiel du chemin de Rostibouhaye. La demande de permis de lotir est accompagnée de plans.

3. Le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable conditionnel au projet le 19 novembre 1997. Le dossier est transmis au fonctionnaire délégué le 24 novembre 1997. Le dossier est accompagné des prescriptions urbanistiques, du cahier spécial des charges et d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

4. Le projet est soumis à enquête publique, ce qui donne lieu à quatre réclamations, dont une des requérants.

5. Le 2 février 1998, le conseil communal de Theux donne un avis favorable sur l'élargissement de la voirie et décide de soumettre la demande à l'avis de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.).

6. Le 13 février 1998, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur la demande, motivé comme suit :

" Considérant que la parcelle se situe au plan de secteur de Verviers-Eupen, en zone d'habitat à caractère rural linéaire, le reste en zone agricole.

Considérant l'avis favorable conditionnel du Collège échevinal en date du 19.11.97, compte tenu du rapport dressé par M. Bodart le 18.11.97.

(...)

J'estime que le permis de lotir peut être délivré à condition de :
(...)
2. Indiquer au plan terrier la limite entre la zone d'habitat à caractère rural linéaire et la zone agricole et préciser au cahier des prescriptions qu'«aucune construction (même abri de jardin, remise, piscine, ...) ne sera autorisée dans la zone agricole».
(...)".

7. Le 12 avril 1998, le demandeur modifie les prescriptions urbanistiques et esthétiques.

8. Le 10 juin 1998, le collège des bourgmestre et échevins décide d'émettre un avis favorable sur les documents remaniés et d'abandonner l'idée de privilégier les constructions en clos.

9. Le 1er juillet 1998, le fonctionnaire délégué donne un avis complémentaire à son avis favorable conditionnel; cet avis est formulé comme suit :

" (...)

Considérant les documents remaniés en fonction de mon avis du 13/02/98 approuvé(s) par le Collège des bourgmestre et échevins le 10/06/98 et immatriculés en mon service le 11/05/98;

Considérant que dans son premier avis (19/11/98), le Collège des bourgmestre et échevins demandait notamment de regrouper les zones aedificandi pour maintenir des espaces paysagers et que ceux-ci n'apparaissent pas au plan terrier;

Considérant que suite à une visite sur place, il apparaît effectivement que ces ouvertures paysagères se justifient totalement;

J'estime que le permis de lotir peut être délivré aux conditions suivantes :

1. Remanier le plan terrier de la façon suivante :
   - indiquer la limite entre la zone d'habitat à caractère rural linéaire et la zone agricole : 50 mètres à partir de l'axe de la voirie «Chemin de la Rostibouhaye»;
   - supprimer le lot 9;
   - regrouper les zones de constructions des lots 1-2, 3-4, 5-6 et 7-8 de manière à créer des ouvertures paysagères de 15 à 20 m de largeur et en respectant les données suivantes pour chaque groupe de deux lots :
     - largeur de 14 mètres, espace latéral de 2 mètres (permettant l'établissement d'un volume secondaire), limite mitoyenne, espace latéral de 2 mètres et largeur de 14 mètres;
     - profondeur : 15 mètres;
     - décalage en profondeur entre les zones de construction définies pour chaque groupe de deux lots inférieurs à 2,5 mètres;
     - axer les limites avant des zones de constructions parallèlement à l'axe de la voirie;
     - conserver au maximum la haie existante, celle située à front de voirie et celle en oblique dans le terrain; le nouveau morcellement respectera impérativement la haie en oblique;
     - situer les accès : de préférence un seul pour 2 lots de manière à préserver au mieux la haie.
2. Remanier le texte du cahier des prescriptions en fonction de ce qui précède et indiquer qu'aucune construction (même abri de jardin, remise, piscine, ...) ne sera autorisée en zone agricole".

10. Les prescriptions urbanistiques sont une nouvelle fois modifiées pour répondre aux conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis du 1er juillet 1998.

11. Le 1er février 1999, le collège des bourgmestre et échevins décide d'émettre un avis favorable sur les modifications du projet, "sous réserve de correction suivant le rapport du service que nous approuvons ce jour".

12. Le 1er mars 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la demande; il s'agit du second acte attaqué qui est motivé comme suit :

" (...)

Vu les documents immatriculés en mes services en date du 23/02/99 remaniés en fonction de mon avis favorable conditionnel du 13/02/98 et en fonction du complément à cet avis daté du 1/07/98;

Considérant que le plan terrier et le cahier des prescriptions ont été remaniés par un autre géomètre;

(...)

J'estime que le permis de lotir peut être délivré à condition de :

1) Respecter les remarques figurant dans le rapport dressé par Mr Bodart le 28/01/99 et approuvé par le Collège des bourgmestre et échevins le 5/02/99, à l'exception de la remarque concernant les soubassements; il est préférable que chaque façade ou pignon soit traité avec le même matériau sur toute la hauteur.
2) Me faire parvenir le plan terrier voirie, le profil en long et en travers voirie, le cahier spécial des charges établis au nom du second géomètre.
Le dossier dûment remanié et complété me parviendra au plus tard lors de la délivrance du permis de lotir.
3) De manière à rendre suffisants l'équipement et l'aménagement de la voirie, il y a lieu d'imposer au lotisseur les travaux et charges suivants sur la base des différents avis : (...)".

13. Le 5 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis de lotir à Georges LEPORCK, en se référant à l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué le 1er mars 1999. Il s'agit du premier acte attaqué;

Considérant que l' intervenant conteste l'intérêt à agir des requérants étant donné que les façades principales et les terrasses de leurs immeubles sont orientées au sud alors que le lotissement se situe à l'est de ceux-ci, que leurs parcelles sont séparées par le chemin de Rostibouhaye d'une largeur de 4 mètres et que "l'immeuble de Madame ROBERT-SPINHAYER n'a qu'une vue latérale vers le lotissement dont il est séparé par la parcelle 9a, étant lui-même terrain à bâtir et a sa vue à l'est masquée par les plantations de conifères situés sur la parcelle paraissant encastrée 10R3"; qu'il indique également que l'ensemble du lotissement se trouve très sensiblement en contrebas des propriétés des requérants et que les constructions à implanter dans le lotissement seront peu visibles;

Considérant que la première requérante Marie-Jeanne ROBERT-SPINHAYER est domiciliée chemin de la Rostibouhaye, n° 1, à Theux, soit en face du terrain qui fait l'objet du permis de lotir; que le projet litigieux se situe dans son voisinage immédiat et qu'elle dispose d'une vue au moins partielle sur ledit terrain; que son intérêt est établi, tout riverain ayant normalement intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie; que l'exception doit être rejetée en ce qui la concerne;

Considérant, en ce qui concerne le second requérant Jean-Charles D'AOUST, que, par un courrier du 7 octobre 2005, l'auditeur chargé de l'instruction du dossier a interrogé le conseil des requérants sur le maintien de leur intérêt à l'annulation des actes attaqués; que, par un courrier du 22 novembre 2005, il lui a été répondu que si la première requérante maintenait son intérêt à la cause, sa situation personnelle n'ayant pas changé, par contre, en ce qui concerne le second requérant, Jean-Charles D'AOUST, il a été précisé que ce dernier, initialement copropriétaire et habitant de l'immeuble situé chemin de la Rostibouhaye, 7, à Theux, avait divorcé et que c'était son ancienne épouse, Madame Isabelle GODIN, qui était devenue l'unique propriétaire de l'immeuble concerné;

Considérant, d'office, que Jean-Charles D'AOUST a perdu intérêt à l'annulation de l'acte attaqué; que son recours est irrecevable;

Considérant que, par courrier du 30 novembre 2005, le conseil de Jean-Charles D'AOUST a introduit une déclaration de reprise d'instance au nom de Madame Isabelle GODIN en raison du fait qu'elle est devenue l'unique propriétaire de l'immeuble concerné;

Considérant que la reprise d'instance est prévue expressément par les articles 55 à 58 du règlement général de procédure pour le cas où une partie vient à décéder ainsi que dans des "autres cas"; qu'à peine de dénaturer la notion de reprise d'instance, il convient d'en limiter l'application aux hypothèses où une personne physique ou morale disparaît et où ses droits et obligations sont repris par une autre et aux cas de changement d'état ou de modification de la qualité en laquelle elle a agi;

Considérant qu'Isabelle GODIN qui résidait déjà dans l'immeuble concerné, ne s'était pas associée à l'introduction de la requête en annulation; qu'elle ne peut être considérée comme l'ayant droit de Jean-Charles D'AOUST en la présente procédure;

que les conditions prévues par les articles 55 et 58 du règlement général de procédure n'étant pas remplies en l'espèce, sa requête en reprise d'instance ne peut être accueillie;

Considérant, d'office, que le second acte attaqué, à savoir l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué donné le 1er mars 1999, est un acte préparatoire, non susceptible de recours en annulation; que le recours est irrecevable en ce qui concerne le second acte attaqué;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 176 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa); qu'elle soutient que le permis attaqué autorise le lotissement d'un terrain situé pour partie en zone agricole, zone exclusivement destinée à l'agriculture selon l'article 176 précité et où sont exclues les activités accessoires à la résidence;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le permis a été délivré à Georges LEPORCK à la condition de ne réaliser aucune construction dans la zone agricole et que cela ressort expressément de l'avis favorable conditionnel complémentaire qu'a formulé le fonctionnaire délégué le 1er juillet 1998; qu'elle souligne qu'en l'espèce, la propriété est reprise au plan de secteur de Verviers-Eupen, en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et en zone agricole pour le solde et que les "prescriptions urbanistiques ont été modifiées par un géomètre-expert juré et indiquent expressément qu'aucune construction n'est autorisée dans la zone agricole";

Considérant qu'en réplique, la requérante fait valoir que l'interdiction des constructions en zone agricole ne suffit pas car les jardins d'agrément font partie des éléments constitutifs d'une propriété résidentielle et que de tels jardins ne sont pas admissibles en zone agricole; qu'elle souligne que la définition des plans de secteur fait référence aux activités qui sont destinées à s'y développer et non aux actes et travaux qui sont susceptibles d'y être effectués;

Considérant que l'article 176 du CWATUPa est rédigé 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. Les constructions destinées aux exploitations agricoles non liées au sol, soit à caractère industriel ou soit d'élevage intensif, ne peuvent être établies à moins de 300 m d'une zone

d'habitat ou à moins de 100 m d'une zone d'extension d'habitat sauf s'il s'agit d'une zone d'habitat à caractère rural. Les distances de 300 m et de 100 m ne s'appliquent cependant pas à l'extension d'exploitations existantes. La reconversion en zone forestière est admise conformément aux dispositions de l'article 35 du Code rural relatif à la délimitation des zones agricoles et forestières";

Considérant que, dans son avis favorable conditionnel du13 février 1998, le fonctionnaire délégué a indiqué qu'étant donné que la parcelle se situait au plan de secteur de Verviers-Eupen, en zone d'habitat à caractère rural linéaire et le reste en zone agricole, le permis de lotir pouvait être délivré à condition d'indiquer "au plan terrier la limite entre la zone d'habitat à caractère rural linéaire et la zone agricole" et de préciser au cahier des prescriptions qu'"aucune construction (même abri de jardin, remise, piscine, ...) ne sera autorisée dans la zone agricole"; que cette condition a été réitérée dans son avis favorable complémentaire du 1er juillet 1998 et que le plan terrier et les prescriptions urbanistiques ont dès lors été remaniés en ce sens;

Considérant que la première partie adverse, consciente du fait qu'en l'espèce, la propriété est reprise au plan de secteur de Verviers-Eupen, en zone d'habitat à caractère rural sur 50 mètres de profondeur et en zone agricole pour le solde, a statué sur la base d'un dossier localisant précisément la limite entre les deux zones, après que les prescriptions urbanistiques aient été modifiées afin d'indiquer expressément qu'aucune construction n'est autorisée dans la zone agricole, répondant en cela à l'avis du fonctionnaire délégué selon lequel "aucune construction (même abri de jardin, remise, piscine, ...) ne sera autorisée dans la zone agricole";

Considérant qu'il s'ensuit que rien ne pourra être érigé dans les surfaces de fonds de jardins d'agrément, parties des éléments constitutifs d'une propriété résidentielle, qui soit de nature à empêcher le maintien du caractère agricole de la zone dans laquelle débordent légèrement les fonds de parcelles du lotissement autorisé; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats afin de permettre l'examen des autres moyens de la requête,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en reprise d'instance introduite par Isabelle GODIN est rejetée.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée en tant qu'elle est introduite par Jean-Charles D'AOUST.

Article 3.

La requête en annulation est rejetée en ce qui concerne le second acte attaqué.

Article 4.

Les débats sont rouverts.

Article 5.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 6.

Les dépens de la requête, en tant qu'elle est introduite par Jean-Charles D'AOUST, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le vingt-sept septembre deux mille sept par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.