

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 180.006 du 21 février 2008

A.169.931/XIII-4048

En cause :

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

contre :

1. **la Commune de Theux**,
ayant élu domicile chez
Mes Albert-Dominique LEJEUNE,
Michel DELNOY, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,
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.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 février 2006 par Jeannine PARIS qui demande l'annulation de :

- "l'arrêté du Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux du 14 novembre 2005, accordant à Monsieur et Madame Paolo AGUS, (...), un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Theux, chaussée de Verviers, lot 6 du lotissement de Kerchove, cadastré 1^{ère} division, section B, 1319v6, et ayant pour objet la construction d'une habitation";

- "la décision de Monsieur le fonctionnaire délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire accordant la dérogation au permis de lotir de Kerchove, transmise au Collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux le 27 octobre 2005";

Vu l'arrêt n° 162.416 du 11 septembre 2006 rejetant la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 13 octobre 2006 par la requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 1^{er} mars 2007 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre du 30 mars 2007 valant dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 17 janvier 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 février 2008;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. HENRY, avocat, comparaisant pour la requérante, Me J.-B. LEVAUX, loco Mes A.-D. LEJEUNE et M. DELNOY, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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 du recours ont déjà été exposés dans l'arrêt n° 162.416 du 11 septembre 2006;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 84, 89 et 92 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que, notamment, dans une seconde branche, elle affirme que "la construction autorisée ne respecte pas la zone de recul non aedificandi de 10 mètres à partir de la limite séparative du domaine public, sans qu'aucune dérogation n'ait été donnée à cet égard";

Considérant que la première partie adverse fait valoir que "la construction autorisée par le permis d'urbanisme attaqué se trouve située à une distance de 2 mètres de la voirie publique et de son accotement"; qu'elle constate que l'ensemble des autres habitations composant le lotissement, en ce compris celle de la requérante, se trouvent à la même distance de la voirie publique que la construction autorisée par l'acte attaqué, de sorte que, selon elle, la requérante n'a pas d'intérêt à cette branche du moyen; que la seconde partie adverse ne répond pas à cette branche;

Considérant, en ce qui concerne la seconde branche, que l'article 3, alinéa 6, des prescriptions urbanistiques et esthétiques du permis de lotir du 8 octobre 1965 dispose qu'"une zone de recul «non aedificandi» de 10 mètres sera comptée à partir de la limite séparative du Domaine public"; que les plans des façades latérales indiquent la limite du domaine public et montrent clairement que le bâtiment présente un débordement de 2 mètres sur la zone non aedificandi; que ce débordement n'a pas été autorisé par le fonctionnaire délégué dans sa décision du 27 octobre 2005 qui accorde des dérogations au permis de lotir; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué viole l'article 3, alinéa 6, des prescriptions urbanistiques et esthétiques du permis de lotir du 8 octobre 1965 et donc aussi l'article 92 du CWATUP, qui confère valeur réglementaire aux prescriptions urbanistiques des permis de lotir; que, pour le surplus, la requérante conteste et la première partie adverse n'établit pas que l'immeuble de la requérante serait implanté à la même distance de la voirie publique que l'immeuble litigieux; que, dès lors, en toute hypothèse, la requérante a bien intérêt à cette branche du moyen, laquelle est fondée;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 84, 89, 92, 113 et 114 du CWATUP; que, notamment, dans une première branche, elle reproche à l'acte attaqué et à la décision de dérogation adoptée par le fonctionnaire délégué de ne pas justifier, autrement que par la référence au rapport du collège des bourgmestre et échevins du 26 septembre 2005, d'une part, la compatibilité

du projet avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir, et, d'autre part, le caractère exceptionnel qui justifie cette dérogation (violation des articles 113 et 114 du CWATUP); que, dans une deuxième branche, elle soutient qu'à supposer que la référence à ce rapport du collège soit suffisante, "les considérations contenues dans ce rapport sont impuissantes à justifier les circonstances exceptionnelles en vertu desquelles les dérogations ont été accordées";

Considérant qu'en ce qui concerne ces deux premières branches, les parties adverses soutiennent que la décision du fonctionnaire délégué accordant les dérogations se réfère au rapport du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux du 26 septembre 2005, lequel est annexé au premier acte attaqué et que ce rapport contient les motifs qui justifient les dérogations, dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant que les articles 113, alinéa 1^{er}, et 114 du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

(...)

Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à un plan de secteur ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement wallon; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation;

Considérant qu'en l'espèce, les dérogations accordées par le fonctionnaire délégué concernent :

- " - le matériau de parement non conforme aux prescriptions urbanistiques : briques de ton blanc en lieu et place de briques de campagne à rejointoyer ou à crépir dans la gamme blanc, gris ivoire;
- les maçonneries de fondation non réalisées en pierres naturelles ou en moellons de la région jusqu'au niveau du rez-de-chaussée mais avec le même matériau sur toute la hauteur des élévations;
- le niveau du rez-de-chaussée qui ne se situera pas entre un minimum de 0,20 mètre et un maximum de 1 mètre au-dessus du niveau de la zone de recul, les garages devant être accessibles par une rampe montante qui, à partir de la limite du domaine public aura une pente qui ne sera pas inférieure à 5 % ni supérieure à 10 % sur la profondeur de la zone de recul",

et sont motivées comme suit :

" Vu le rapport du Collège des Bourgmestre et Echevins émis en séance du 26/09/2005 et transmis par envoi postal du 4/10/2005 (art. 116, § 5);

Considérant que le projet proposé ne compromet pas la destination générale de la zone, ni son caractère architectural, ni l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir";

Considérant que ce rapport n'est pas joint au second acte attaqué; que la circonstance qu'il est joint au premier acte attaqué n'est pas pertinente; qu'en effet, le fonctionnaire délégué, qui est la seule autorité compétente pour délivrer des dérogations aux permis de lotir en application de l'article 114 du CWATUP, n'a pas annexé ce rapport à sa décision accordant les dérogations sollicitées; qu'il s'ensuit que le second acte attaqué a été pris en violation des articles 113 et 114 du CWATUP, puisque ses motifs ne justifient ni la compatibilité des dérogations avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir, ni le caractère exceptionnel des dérogations;

Considérant qu'en toute hypothèse, le rapport constituant l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux du 26 septembre 2005 n'est pas conforme aux exigences de motivation prévues par les articles 113 et 114 du CWATUP; qu'en effet, il comporte les motifs suivants :

- " - la tonalité du parement est en accord avec les prescriptions du lotissement;
- l'absence de moellons pour les faces apparentes des maçonneries de fondation se justifie par l'homogénéité de l'ensemble;
- la situation du rez-de-chaussée à un autre niveau que celui prescrit se justifie par la répartition en demi-niveau des espaces du projet, mieux adaptée au profil du terrain naturel";

Considérant qu'aucun de ces motifs n'indique la compatibilité des dérogations accordées avec le caractère architectural de la zone considérée et avec l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir du 8 octobre 1965; que les dérogations accordées sont justifiées par rapport au projet lui-même, mais en

aucune façon par rapport à l'ensemble du bâti architectural du lotissement; que les deux premières branches du second moyen sont fondées,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés :

- l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Theux du 14 novembre 2005, accordant à Monsieur et Madame Paolo AGUS un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Theux, chaussée de Verviers, lot 6 du lotissement "de Kerchove", cadastré 1^{ère} division, section B, 1319v6, et ayant pour objet la construction d'une habitation;
- la décision du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 27 octobre 2005 accordant des dérogations au permis de lotir "de Kerchove".

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.