

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.379 du 18 juillet 2013

A. 206.820/Vbis-95

En cause : **MAGIS Ute**,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et Andrea HAAS, avocats,
Aachener Straße 76
4780 Saint-Vith,

contre :

1. **la Ville d'Eupen**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
COTTAGE DREAMS IMMO**,
ayant élu domicile chez
Me Edgar DUYSER, avocat,
Vervierser Straße 10
4700 Eupen.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis,

Vu la requête unique introduite le 26 octobre 2012 par Ute MAGIS qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision du 24 août 2012 du collège communal d'Eupen octroyant à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) COTTAGE DREAMS IMMO un permis d'urbanisme pour la transformation d'un ensemble agricole situé Hochstraße 265-267 à Kettenis en 16 habitations;

Vu la requête introduite le 21 novembre 2012 par laquelle la S.P.R.L. COTTAGE DREAMS IMMO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. WIMMER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 22 avril 2013 à 14.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Guido ZIANS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Karline POPLÉMON, loco Xavier DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Gabriele WEISGERBER, loco Edgar DUYSER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. WIMMER, auditeur;

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

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

1. Le 26 juin 2012, la S.P.R.L. COTTAGE DREAMS IMMO introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Kettenis, cadastré section C, n° 10e, 10f, 11a et 12a et ayant pour objet la transformation d'un bâtiment agricole en 16 logements.

2. Le 5 avril 2012, le Gouvernement de la Communauté germanophone décide de classer provisoirement comme monument le château-ferme de Waldenburg (manoir et dépendances) et comme ensemble toute la propriété (Moniteur belge du 14 juin 2012). L'arrêté du Gouvernement s'énonce comme suit (version française) :

" Article 1^{er}. Le château-ferme de Waldenburg, sis Eupen, division 3, section C, parcelles 5a, 6b, 6c, 8a, 10e, 10f, 11a et 12a, est classé comme monument (manoir et dépendances) et comme ensemble.

[...]

Art. 4. Sont exclus du classement les bâtiments de ferme datant du 20^e siècle ainsi que les parties du manoir reconstruites au 20^e siècle après un incendie.

Art. 5. La propriété peut changer d'affectation moyennant le respect de tous les critères en matière de protection du patrimoine. Dans ce cas, les éléments de la propriété qui sont dignes d'être protégés seront autant que possible conservés en l'état. Il faut éviter toutes les interventions non nécessaires et les réduire dans une mesure compatible avec la protection du patrimoine. Il faut épuiser toutes les possibilités de conservation du bâti historique.

[...]"

3. Le 29 mai 2012, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité donne l'avis suivant :

" [...]

In Anbetracht, dass das Projekt in der landwirtschaftlichen Zone liegt;

dass es sich um historisch interessante Wirtschaftsgebäude handelt, die seit langem ungenutzt sind und auf Dauer zu verfallen drohen;

dass demnach eine Umnutzung in Wohnungen zu begrüßen ist;

dass sämtliche Gebäude erhalten bleiben und deren Volumetrie unverändert bleibt;

beschließt der Ausschuss ein günstiges Gutachten zum Projekt abzugeben, mit folgender Bemerkung:

Es ist darauf zu achten, dass der bestehende öffentliche Weg (Stiegel) bestehen bleibt.

Es wird empfohlen, die Fensterformate der Vorderfassade, die sehr unterschiedlich sind, zu harmonisieren".

4. L'enquête publique se tient du 28 juin au 13 juillet 2012. Le 11 juillet 2012, la partie requérante introduit une réclamation.

5. Le 27 juillet 2012, le département de la ruralité et des cours d'eau du Service public de Wallonie (SPW) émet l'avis suivant :

" Nicht landwirtschaftlicher Antrag im Agrargebiet. Das Projekt hat direkt keine weiteren Auswirkungen auf die Agrarzone, da ein bestehendes Gehöft, nach Abriss eines bestehenden Stalles im Bering, in Wohnungen umgebaut werden soll. Indirekt geht der Landwirtschaft allerdings durch die relativ groß ausfallenden Gärten Fläche verloren. Da es sich hier aber um eine kleine maschinell schwer zu bewirtschaftende Parzelle handelt und der Rest der Landwirtschaft zur Beweidung erhalten bleiben kann, sind die Auswirkungen eher gering.

Zur Abwasserklärung liegen uns keine weiteren Informationen vor. Es ist darauf zu achten, dass diese nicht die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen negativ beeinträchtigt und auch nicht den bestehenden Sickerschacht (Koerver) überlastet. Wäre nicht sogar ein Anschluss an die Kanalisation möglich?

Unter Voraussetzung, dass die Fläche jenseits der Gärten der landwirtschaftlichen Nutzung (Beweidung) vorbehalten bleiben, dass die potentiellen Käufer darauf aufmerksam gemacht werden, dass sie sich in einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Zone niederlassen und dass in puncto Abwasserklärung eine verträgliche Lösung vorliegt, und insofern das Projekt ganz dem entspricht, was das Wallonische Gesetzbuch über Raumordnung, Städtebau und Erbgut (CWATUPE) erlaubt, haben wir keine Einwände".

6. Lors de sa séance du 7 août 2012, le collège communal décide de donner un avis favorable conditionnel :

" [...]

In Anbetracht, dass die betr. Parzellen im Agrargebiet des am 23. Januar 1979 durch Königlichen Erlass genehmigten Sektorenplanes Verviers - Eupen gelegen sind;

dass die gemäß den Bestimmungen des Wallonischen Raumordnungs- und Städtebaugesetzes auszuführenden Arbeiten sich dem bestehenden bebauten Gebiet anpassen, sowohl was die Architektur und die Ästhetik betrifft;

[...]

Auf Grund der Artikel 330 bis 343 des Wallonischen Raumordnungs- und Städtebaugesetzbuches über das Veröffentlichungsverfahren mancher Anträge auf Städtebaugenehmigung;

In Anbetracht, dass dieser Antrag dem vorgeschriebenen Veröffentlichungsverfahren auf Grund von Artikel 330, 11° (Abweichung vom Sektorenplan) des o.e. Gesetzbuches unterzogen wurde;

Aufgrund des Ergebnisses dieser Veröffentlichung in dessen Verlauf ein Einspruch seitens der Familie U. MAGIS, Hochstraße 265, 4701 KETTENIS (Bewohner des benachbarten Waldenburghauses) eingereicht wurde, welcher sich für eine deutlich niedrigere Anzahl von Wohnungen ausspricht, um eventuelle Belästigungen zu reduzieren;

In Anbetracht, dass die Wohnungen Größen zwischen 100 und 200 m² aufweisen und über eigene Gärten verfügen, sodass eine Verminderung der Anzahl nicht sinnvoll wäre;

In Anbetracht, dass das Gut zum Teil vorläufig unter Denkmalschutz gestellt worden ist, sodass besondere Auflagen zum Erhalt des ursprünglichen Charakters des Anwesens angebracht sind;

dass durch die vorgesehenen Auflagen der Autoverkehr im Innenhof und vor dem Anwesen abgeschafft wird, was der Argumentation des Einspruchnehmers entgegenkommt;

[...]

beschließt das Kollegium,

- zu oben genannten Baugesuch ein bedingt günstiges Gutachten abzugeben

- eine Abweichung vom Sektorenplan zu beantragen.

Übliche Auflagen : [...]

Besondere Auflagen :

- Beide Torportale in den Flügeln sind als Öffnungen zu erhalten.
- Der bestehende Innenhof ist unverändert zu erhalten (Grünfläche und Pflaster).
- Der Innenhof ist autofrei zu halten, demnach dürfen dort keine Parkplätze angelegt und keine Garage im hinteren Flügel eingerichtet werden.
- Der freie Blick auf das Anwesen von der Hochstraße aus ist zu erhalten, demnach:
 - * Verlegung der Gästeeinstellplätze zur linken Seite des Grundstücks entlang der Grundstücksgrenze.
 - * Keine Gartenhäuschen in den Gärten an der Vorderfront.
 - * Keine Hecken und hochstämmigen Bäume in den Gärten an der Vorderfront.
- Es ist nur eine Zufahrt zu den Garagen und den Einstellplätzen (links) anzulegen.
- Die Fensterformate in der Vorderfassade sind zu vereinheitlichen (keine Fenster in «Kreuz»-Anordnung).
- Der bestehende öffentliche Fußweg entlang der Grundstücksgrenze (Stiegel) ist zu erhalten.
- Die Auflagen des Technischen Dienstes sind zu beachten".

7. Le 17 août 2012, la fonctionnaire déléguée donne un avis favorable conditionnel.

8. Lors de sa séance du 24 août 2012, le collège communal de la ville d'Eupen accorde le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de la décision attaquée. Elle s'énonce comme suit (version française) :

" LE COLLEGE COMMUNAL

(1) Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

(2) Vu l'article 123, 1^o de la nouvelle loi communale;

[...]

(4) Considérant que la COTTAGE DREAMS SPRL, rue G. Gaspard 5, 4834 GOE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4701 KETTENIS, Hochstraße 265-267, cadastré section C n^o 10e, 10f, 11a et 12a et ayant pour objet la transformation d'un bâtiment agricole en 16 logements;

(5) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 13 février 2012;

(6) Considérant que le bien est situé en zone agricole au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par Arrêté royal du 23.01.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

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

Article 330 11° (dérogation au plan de secteur)

(12) Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal au Fonctionnaire délégué;

qu'une telle proposition est requise;

(13) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 16 août 2012 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Avis n° UAP3/12584 du 17 août 2012

[...]

(e) Considérant que le Collège Communal a sollicité l'avis de la Fonctionnaire Déléguée en date du 10.08.2012;

(f) Considérant que le bien en cause est repris au plan de secteur de VERVIERS - EUPEN approuvé par l'A.R. du 23/01/1979 en zone agricole et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;

(g) Considérant que la commune dispose d'une Commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.);

(h) Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants : application de l'article 111 du Code wallon qui concerne les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

(i) Considérant que les conditions prévues par le code wallon sont rencontrées;

(j) Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire a émis un avis favorable en date du 29.05.2012;

(k) Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

Selon l'article 330, 11°, à savoir :

les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 114;

(l) Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28.06.2012 au 13.07.2012;

(m) Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

(n) Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

La Famille Ute MAGIS critique :

- l'utilisation disproportionnée de l'existant;
- la circulation supplémentaire;
- le nombre élevé des emplacements de voitures (35);
- la station de transformation haute tension aérienne;
- l'installation fécale aérienne;

(o) Après avoir pris connaissance des plans et du rapport du Collège Communal la lettre de réclamation ne peut pas être considérée comme pertinente.

J'adopte en principe l'avis du Collège Communal.

(p) Vu l'article 35 du C.W.A.T.U.P.E.;

(q) Vu les plans immatriculés en mes services en date du 05.07.2012;

(r) Considérant que le projet déroge au plan de secteur tel qu'il a été relevé ci-avant et que la dérogation est recevable;

(s) Considérant que cette dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions sous réserve que les conditions du Collège et du ministère d'agriculture soient respectées, à l'exception des conditions concernant les emplacements des parkings visiteurs et l'uniformisation des formats de fenêtres;

Concernant ces deux points un nouveau permis d'urbanisme doit être introduit, pour que les institutions se puisse faire [sic] une idée claire des conséquences de la situation projetée;

En respectant ces conditions, le projet s'adapte correctement à l'endroit considéré sans nuire à l'environnement immédiat;

(t) Considérant que la dérogation peut être accordée à titre exceptionnel eu égard à la solution choisie, laquelle favorise l'intégration dans le site.

(u) Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions précédentes soient respectées :

(v) En outre l'examen du projet suscite les remarques suivantes :
Les futurs habitants doivent être informés explicitement sur la situation en zone agricole, ainsi que sur les conséquences résultantes comme p. ex. l'interdiction de la construction d'abris de jardin ou similaire.

(w) En conséquence, la dérogation est accordée,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL, LE PERMIS DOIT ETRE DELIVRE AUX CONDITIONS REPRISES CI-AVANT.

(14) Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

(15) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

[...]

(16) Vu le résultat de l'enquête publique où une réclamation a été introduite de la part de la famille U. MAGIS, Hochstraße 265, 4701 KETTENIS (habitants du «Waldenburghaus» avoisinante), qui se prononce pour moins de logements afin de réduire des nuisances éventuelles;

(17) Vu que les logements disposent d'une surface entre 100 et 200 m² et ont un propre jardin, une réduction des logements ne serait pas raisonnable;

(18) Vu que la procédure de classement définitif d'une partie du bien est en cours, de sorte que des conditions spéciales pour le maintien du caractère original de l'immeuble sont indiquées;

Vu que les conditions prévues empêchent la circulation des voitures dans la cour intérieure et devant l'immeuble, ce qui correspond à l'argumentation des réclamants,

DECIDE :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme sollicité par la COTTAGE DREAMS SPRL, rue G. Gaspard 5, 4834 GOE est octroyé.

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 21 novembre 2012, la S.P.R.L. COTTAGE DREAMS IMMO demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur a établi un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le premier moyen est fondé et que l'acte attaqué peut être annulé au terme de débats succincts;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er} et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 107, § 2, al. 2, 117 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'obligation de motivation interne et du principe général de bonne administration; qu'elle relève que la fonctionnaire déléguée a jugé non pertinente la réclamation de la requérante sans pourtant y donner une réponse claire et précise; qu'elle observe que la fonctionnaire déléguée, seule compétente pour accorder une dérogation au plan de secteur, se contente de mentionner que le projet, qui n'est pas de nature agricole, est admissible en zone agricole sans examiner les conditions d'application de l'article 114 du CWATUPE, c'est-à-dire le caractère exceptionnel de la dérogation et sans justifier l'intégration alléguée du projet dans son contexte; qu'elle ajoute qu'en exigeant qu'une nouvelle demande de permis soit introduite pour les emplacements de parking pour les visiteurs et pour l'uniformisation des formats de fenêtres "pour que les institutions se puisse faire une idée claire des conséquences de la situation projetée", la fonctionnaire déléguée a en réalité exigé que soit introduite une nouvelle demande de permis;

Considérant que la première partie adverse répond que la fonctionnaire déléguée a dûment justifié l'octroi de la dérogation et que le permis est amplement motivé;

Considérant que la seconde partie adverse répond que la décision et l'avis de la fonctionnaire déléguée sont motivés sur la base d'éléments concrets et que le permis lui-même est dûment motivé;

Considérant que la partie intervenante estime que l'acte attaqué contient des motifs de fait et de droit qui justifient l'implantation du projet en zone agricole et donc la dérogation au plan de secteur; qu'elle juge que cette motivation repose sur un examen concret des données locales; qu'elle ajoute que l'avis de la fonctionnaire déléguée ne signifiait nullement qu'une nouvelle demande de permis globale devait être introduite et que le permis lui-même contient une motivation supplémentaire de la dérogation;

Considérant que l'article 111 du CWATUPE est rédigé comme suit :

- " Les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.

Pour des besoins économiques, ou touristiques les bâtiments et installations ou ensembles de bâtiments et installations qui forment une unité fonctionnelle, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou d'agrandissement impliquant une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, à l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable.

Aux fins de production d'électricité ou de chaleur, peuvent être autorisés dans une zone contiguë les modules qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, conformes au plan de secteur et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire.

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

Considérant que l'article 114 du même code est rédigé comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, 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.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que seul le fonctionnaire délégué est compétent pour accorder une dérogation au plan de secteur; qu'à cet égard, il ne donne pas un avis mais prend une décision, laquelle doit être dûment motivée; que, sauf dans le cas où il n'aurait pas pris sa décision dans le délai qui lui est imparti pour ce faire, la décision étant alors réputée "favorable" (article 116, § 5, alinéa 2 du CWATUPE) - auquel cas c'est à l'autorité délivrant le permis qu'il appartient de dûment motiver les conditions de la dérogation -, le fonctionnaire délégué est seul habilité à motiver sa décision, et non le collège communal; qu'en conséquence, il n'y a lieu de tenir compte, en l'espèce, que de la seule motivation donnée par la fonctionnaire déléguée à sa décision d'octroi de la dérogation au plan de secteur;

Considérant que cette motivation se lit comme suit (version française) :

" [...]

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants : application de l'article 111 du Code wallon qui concerne les constructions, les installations ou les bâtiments existant avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

Considérant que les conditions prévues par le code wallon sont rencontrées;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire a émis un avis favorable en date du 29.05.2012;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

Selon l'article 330, 11^o, à savoir :

les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 114;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 28.06.2012 au 13.07.2012;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

La Famille Ute MAGIS critique :

- l'utilisation disproportionnée de l'existant;
- la circulation supplémentaire;
- le nombre élevé des emplacements de voitures (35);
- la station de transformation haute tension aérienne;
- l'installation fécale aérienne;

Après avoir pris connaissance des plans et du rapport du Collège Communal la lettre de réclamation ne peut pas être considérée comme pertinente.

J'adopte en principe l'avis du Collège Communal.

Vu l'article 35 du C.W.A.T.U.P.E.;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 05.07.2012;

Considérant que le projet déroge au plan de secteur tel qu'il a été relevé ci-avant et que la dérogation est recevable;

Considérant que cette dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions sous réserve que les conditions du Collège et du ministère d'agriculture soient respectées, à l'exception des conditions concernant les emplacements des parkings visiteurs et l'uniformisation des formats de fenêtres;

Concernant ces deux points un nouveau permis d'urbanisme doit être introduit, pour que les institutions se puisse[nt] faire [sic] une idée claire des conséquences de la situation projetée;

En respectant ces conditions, le projet s'adapte correctement à l'endroit considéré sans nuire à l'environnement immédiat;

Considérant que la dérogation peut être accordée à titre exceptionnel eu égard à la solution choisie, laquelle favorise l'intégration dans le site.

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions précédentes soient respectées :

[...]";

Considérant que l'avis du collège communal auquel se réfère la fonctionnaire déléguée n'est joint ni à la décision de celle-ci, ni au permis attaqué et ne peut donc servir de motivation par référence qui satisferait à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la fonctionnaire déléguée ne s'explique pas sur la compatibilité du projet, qui est dérogoire à la zone agricole, avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions; qu'au contraire, elle juge nécessaire l'introduction d'un nouveau permis d'urbanisme à propos des emplacements des parkings visiteurs et l'uniformisation des formats de fenêtres "pour que les institutions se puisse faire [sic] une idée claire des conséquences de la situation projetée";

Considérant que non seulement le permis délivré dépend de l'octroi d'un permis ultérieur, mais encore la motivation de la décision de la fonctionnaire déléguée révèle qu'elle est purement stéréotypée à défaut d'avoir une connaissance complète et précise du projet dans son ensemble;

Considérant que le moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à la conclusion du rapport de l'auditeur,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée COTTAGE DREAMS IMMO est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision du 24 août 2012 du collège communal d'Eupen octroyant à la S.P.R.L. COTTAGE DREAMS IMMO un permis d'urbanisme pour la transformation d'un ensemble agricole situé Hochstraße 265-267 à Kettenis en 16 habitations.

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 de la deuxième partie adverse 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 chambre Vbis, le dix-huit juillet deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.