CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 192.906 du 30 avril 2009

A.172.496/XIII-4149

En cause : **BECK** Raymond,

ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
Cour du Curé Letellier 2 B
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête introduite le 28 avril 2006 par Raymond BECK qui demande l'annulation de "la décision de refus du permis d'urbanisme prise par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne en date du 24 février 2006";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire et la demande de poursuite de la procédure de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 1^er^ avril 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 avril 2009 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M[me] VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. VANHUFFEL, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 utiles à l'examen de l'affaire peuvent être exposés comme suit :

1. Le 15 janvier 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons refuse le permis d'urbanisme sollicité par Raymond BECK, ayant pour objet la régularisation d'un pavillon situé sur un bien à Nimy, rue des Nations, 70, cadastré section A, n/ 289 r24. Le bien, d'une superficie au sol de 98 m², est construit dans la zone de cours et jardins au "plan communal d*aménagement n/1 (P.P.A. n/1)" approuvé par un arrêté royal du 15 septembre 1993.

2. Le 14 septembre 1998, le Gouvernement wallon refuse, sur recours, le permis sollicité.

3. Par décision du 19 juin 2003, et sur recours, du 24 octobre 2003, le collège des bourgmestre et échevins et le Gouvernement wallon refusent une nouvelle fois le permis de régularisation sollicité, ces refus étant motivés principalement par le fait que la construction litigieuse déroge à la zone de cours et jardins du "plan communal d*aménagement n/1".

4. Le 9 mars 2004, le "plan communal d*aménagement n/1 (P.P.A. n/1)" est abrogé (Moniteur belge du 22 avril 2004).

5. Le 29 septembre 2004, Raymond BECK sollicite un permis d'urbanisme "en vue d'agrandir sa maison d'habitation située à (...) Nimy, rue des Nations, 70". Cette demande diffère des précédentes demandes de régularisation en ce qu'elle vise, en outre, à construire un muret de liaison entre le pavillon à régulariser et l'habitation principale. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983.

6. Le 10 mars 2005, la ville de Mons délivre à Raymond BECK un accusé de réception du dossier complet de la demande.

7. Une enquête publique est organisée du 11 au 25 mars 2005 au motif que la demande déroge au P.C.A. n/ 1 de Nimy, approuvé par un arrêté royal du 15 septembre 1993, en ce qui concerne la construction d'une superficie d'environ 90 m² en zone de cours et jardins, le dégagement latéral étant inférieur à 3 mètres et la distance par rapport à l'habitat étant inférieure à 6 mètres. Elle ne suscite aucune réclamation.

8. Le 21 mars 2005, la commission consultative d'aménagement du territoire de la ville de Mons (C.C.A.T.) émet un avis défavorable sur la demande de permis qui est motivé comme suit : "maintien des avis précédents refusant de régulariser une telle implantation".

9. Le 27 avril 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

10. Le 29 juin 2005, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées.

11. Le 31 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité.

12. Le 27 octobre 2005, Raymond BECK introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 3 novembre 2005.

13. Le 16 décembre 2005, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable et les services centraux proposent au Ministre de refuser l'autorisation sollicitée.

14. Le 24 février 2006, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis sollicité.

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

"Le Ministre,

Vu le Code wallon de l*aménagement du territoire, de l*urbanisme et du patrimoine (CWATUP);

Considérant que Monsieur Raymond BECK a introduit une demande de permis d*urbanisme relative à un bien sis à MONS (Nimy), rue des Nations, 70 et cadastré section A, n/ 289r24, et ayant pour objet l*extension d*une habitation (régularisation);

Considérant qu*en date du 31 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons a refusé le permis d*urbanisme;

Considérant que la décision du collège des bourgmestre et échevins a été envoyée au demandeur le 28 septembre 2005 et réceptionnée par ce dernier en date du 4 octobre 2005;

Considérant que Maître Philippe CASTIAUX, avocat, agissant au nom du demandeur, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 27 octobre 2005, réceptionné le 3 novembre 2005; qu*il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu*il est recevable;

Considérant que l*article 120 du Code précité institue une Commission d*avis chargée d*émettre un avis motivé sur les recours visés à l*article 119 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale de l*aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d*avis qui a eu lieu le 16 décembre 2005;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 23 décembre 2005, l*avis suivant :

> «Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (M.B. du 21 septembre 2002);
> Vu l*arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d*avis et l*instruction des recours auprès du Gouvernement (M.B. du 23 septembre 2003);
> Compte tenu de ce que le projet consiste en la régularisation de l*extension d*une habitation;
> Vu le refus de permis d*urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons, lequel résulte de la décision de refus de dérogation émise par le fonctionnaire délégué;
> Vu le recours introduit par Maître CASTIAUX, agissant pour le demandeur et la motivation y développée;
> Vu la proposition de décision défavorable déposée lors de l*audience par la Direction générale;
> Vu l*avis émis par la Commission en date du 12 septembre 2003 concernant un projet similaire implanté sur la même parcelle;
> Compte tenu de ce que la Commission estime qu*il y a lieu, selon la jurisprudence du Conseil d*Etat, d*appliquer la législation en vigueur au moment où l*infraction a été commise; qu*en l*occurrence, l*extension dont le demandeur sollicite la régularisation a été édifiée alors que le P.C.A. n/1 de Nimy était encore en vigueur; que, partant, il y a lieu de vérifier la conformité du projet par rapport au P.C.A.;
> Compte tenu de ce que le projet a été soumis aux formalités prescrites à l*article 114 du CWATUP, que l*enquête publique n*a fait l*objet d*aucune remarque et observation; que celui-ci a fait l*objet d*une proposition motivée de dérogation de la part du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons;
> Compte tenu de ce que le projet est contraire aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. en ce qu*il présente un dégagement latéral inférieur à 3 mètres et une distance par rapport à l*habitation inférieure à 6 mètres;
> Compte tenu de ce qu*à la lecture des prescriptions urbanistiques, il ressort qu*une implantation inférieure à trois mètres est autorisée pour autant que

l*édifice soit dissimulé par un écran de plantations à feuillage persistant devant atteindre la hauteur de l*abri;
Compte tenu de ce que le pavillon est implanté à une distance approximative de 1,85 mètre par rapport à la limite de propriété latérale gauche de la parcelle; que le reportage photographique joint au dossier démontre que la haie mitoyenne présente une hauteur supérieure à la hauteur sous gouttière du pavillon de sorte que seule une partie de la toiture est perceptible depuis la propriété voisine; que le point le plus haut du pavillon, à savoir le faîte de la toiture, se situe quant à lui à une distance supérieure à trois mètres par rapport à la limite parcellaire; que, partant, la Commission estime que le projet respecte l*option urbanistique poursuivie par les prescriptions;
Compte tenu de ce que le pavillon se situe proche de la zone capable de bâtisse; que cette implantation permet de regrouper les constructions et, partant, de maintenir l*homogénéité de l*espace de cours et jardins, qu*en outre la Commission estime que le pavillon présente une volumétrie en adéquation par rapport aux autres bâtiments;
Compte tenu de ce que le projet présente une surface largement supérieure au maximum autorisé; qu*il ressort des documents joints au dossier que la surface bâtie représente 6,63 % de la surface totale de la parcelle; que le reportage photographique démontre que l*espace de cours et jardins présente un couvert végétal dominant; que la majeure partie de la zone de cours et jardins est manifestement vouée à la détente et aux loisirs; que, partant, la Commission estime que le projet déroge dans une mesure compatible avec la destination de la zone, son caractère architectural et l*option des prescriptions,
La Commission émet un avis favorable»;

Considérant que le bien est situé en zone d*habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l*Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d*aménagement n/ 1 de Nimy modifié par arrêté royal du 15 septembre 1993 et abrogé par arrêté ministériel du 9 mars 2004;

Considérant que le bien est situé en zone d*habitat urbain de seconde couronne au schéma de structure communal entré en vigueur le 16 octobre 2000;

Considérant qu*un règlement communal d*urbanisme (R.C.U.) est en vigueur depuis le 19 janvier 2001 sur l*ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l*article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé en aire C2, de la seconde couronne à habitat non dense audit règlement;

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

Considérant que, selon le collège des bourgmestre et échevins, la demande de permis n*est pas conforme au plan communal d*aménagement pour les motifs suivants :
- superficie (+/- 90 m^2) en zone de cours et jardins;
- dégagement latéral inférieur à 3 m;
- distance/habitat inférieur à 6 m;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège des bourgmestre et échevins en date du 27 avril 2005 est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :
«(...) Considérant que ce projet concerne la demande de régularisation d*un bâtiment de 5,40 m x 18,10 m dans la zone de cours et jardins;
Considérant que le rapport de l*administration communale indique que le

projet n*est pas conforme au P.P.A. n/ 1 de Nimy pour les raisons suivantes:
- superficie (+/- 90 m^2) en zone de cours et jardins;
- dégagement latéral inférieur à 3 m;
- distance/habitat inférieur à 6 m;

Considérant en effet que bien qu*abrogé par arrêté de l*Exécutif régional wallon du 09/03/2004, ce P.P.A. n/ 1 doit toujours être pris en considération pour le règlement de cette infraction constatée et verbalisée en date du 15/01/1998;
Considérant que, de toute façon, le demandeur n*est pas pénalisé par cette situation juridique, puisque le R.C.U. d*application depuis le 19/01/2001 limite à 15 m² maximum les annexes situées dans l*emprise complémentaire de bâtisse (article V.C.2.9. § 2);
Attendu que l*enquête publique, réalisée du 11/03/2005 au 25/03/2005 en application de l*article 330, 11° du CWATUP, n*a suscité aucune réclamation;
Vu le rapport favorable du collège échevinal;
Vu l*avis défavorable émis par la C.C.A.T. en séance du 15/03/2005, qui maintient les avis précédents, refusant de régulariser une telle implantation;
Considérant en effet que la régularisation de ce bâtiment a déjà fait l*objet de plusieurs refus de permis d*urbanisme, à savoir :
- refus délivré directement par l*administration communale de Mons en date du 15/01/1998 et confirmé par décision ministérielle du 14/09/1998 : bâtiment de 90 m² non conforme au P.P.A.;
- refus délivré par l*administration communale le 19/06/2003 et confirmé par décision ministérielle du 24/10/2003;

Considérant que, dans sa décision du 24/10/2003, Monsieur le Ministre de l*Aménagement du Territoire conclut qu*une telle construction n*est pas de nature à être compatible avec la destination générale de la zone considérée, ni avec son caractère architectural et qu*ainsi, l*article 113 ne pourrait trouver à être appliqué à cette demande;
Considérant que le présent dossier vise toujours le même objet; à savoir la régularisation de ce bâtiment de +/- 90 m^2 (projection au sol de 97,74 m^2);
Considérant que le seul aménagement prévu, à savoir la création d*un mur percé de deux arcades, ne change absolument rien aux motivations de refus évoquées dans les précédentes décisions;
Considérant que, selon l*ancien plan refusé le mur côté voisin ne possédait déjà pas de baie;
Vu le caractère exceptionnel conféré aux dérogations par l*article 114 du CWATUP;
Vu la décision ministérielle précitée;
Considérant la disproportion entre la construction et ce qu*autorisé par le P.P.A. (et même le R.C.U.);
Je refuse les dérogations au P.P.A. sollicitées»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l*article 330, 11° du Code wallon, du 11 au 25 mars 2005;

Considérant qu*aucune réclamation n*a été introduite;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- C.C.A.T.: avis de consultation; que son avis, sollicité en date du 10 mars 2005 et transmis en date du 21 mars 2005, est défavorable; que ledit avis reprend la motivation suivante :

«maintien des avis précédents refusant de régulariser une telle implantation»;

Considérant qu*il ressort de l*examen du dossier que l*avis rendu par le

fonctionnaire délégué s*avère fondé; qu*en l*espèce, selon la jurisprudence du Conseil d*Etat, les prescriptions du plan communal d*aménagement susmentionné s*appliquent; qu*en effet, l*objet du présent recours est une demande de régularisation dont l*infraction a été constatée avant l*abrogation dudit plan communal d*aménagement;

Considérant que le bâtiment litigieux est implanté dans la zone de cours et jardins du plan communal d*aménagement qui limite la superficie des annexes à 20 m^2 et impose un recul d*au moins 3 m par rapport aux limites parcellaires et 6 m de la zone capable;

Considérant que le bâtiment en cause présente une superficie d*environ 90 m^2 et est implanté à 1,85 m de la limite de la parcelle voisine et à ± 2 m de la zone capable;

Considérant que la Commission d*avis sur les recours soulève que l*objet de la demande ne dérogerait pas à la prescription du P.C.A. selon laquelle les petits abris doivent être implantés à 3 m minimum des limites parcellaires; que la même prescription précise effectivement que cette distance minimale ne s*applique pas dès lors que le petit abri est «dissimulé par un écran de plantations à feuillage persistant devant atteindre la hauteur de l*abri ou par un mur de clôture»; que la Commission admet néanmoins qu*une partie de la toiture est perceptible depuis la propriété voisine; que, par conséquent, cette condition ne semble pas rencontrée;

Considérant, par ailleurs, que, contrairement aux deux autres dérogations au P.C.A., la même Commission ne mentionne pas explicitement la dérogation tenant à la superficie du bâtiment (+/-90 m^2 au lieu de 20 m^2 maximum);

Considérant que la superficie importante du bâtiment excède manifestement la superficie maximale autorisée en zone de cours et jardins par le P.C.A.; que le bâtiment ne peut être considéré comme «petit abri» au sens du P.C.A.;

Considérant qu*à titre subsidiaire, l*on peut prendre en compte la thèse du conseil du demandeur selon laquelle une réglementation postérieure à la commission de l*infraction peut servir de base à sa régularisation alors que la réglementation en vigueur lorsque l*autorisation aurait dû être sollicitée ne le permettait pas;

Considérant qu*en effet, l*adoption d*un R.C.U. peut servir de justification à la régularisation d*une infraction commise antérieurement pour autant toutefois que l*objet de la demande soit compatible avec les prescriptions dudit règlement;

Considérant qu*en l*espèce, le bâtiment à régulariser n*est pas non plus conforme au R.C.U.; qu*au vu des définitions de ce dernier, il s*agit d*un volume annexe et non d*un volume secondaire; que, sans qu*il ne soit nécessaire de faire une analyse exhaustive du projet par rapport au R.C.U., il convient de constater que le projet ne respecte pas les articles V.C.2, 9. et V.C.2.10 qui précisent que : "Le(s) volume(s) annexe(s) est (sont) implanté(s) dans une emprise complémentaire de bâtisse séparée de l*emprise prédominante. La distance minimale entre l*emprise prédominante et l*emprise complémentaire est de 5 m. Seuls les volumes annexes dont la destination est liée au jardinage, à l*horticulture, au remisage, etc. sont autorisés. La superficie au sol de l*ensemble des volumes annexes est limitée à 15 m². Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté (...) soit avec un recul d*au moins 2 mètres par rapport à cette limite mitoyenne latérale (...)";

Considérant que l*article 113 du Code dispose que : "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.";

Considérant que, dans le cadre du P.C.A. comme du R.C.U., les dérogations dépassent le cadre de ce qui est permis par l*article 113 précité;

Considérant que la présente demande fait suite à plusieurs refus de permis délivrés pour le même objet; qu*en l*espèce, un nouvel aménagement est projeté; qu*il s*agit de la construction d*un mur reliant l*habitation du demandeur à la construction litigieuse dont recours; qu*un tel aménagement ne modifie en rien les motivations défavorables précédentes, ni la définition à donner au bâtiment pour appliquer le R.C.U.;

Considérant que l*arrêté ministériel du 24 octobre 2003 conclut par les termes suivants: "qu'une telle construction n'est pas de nature à être compatible avec la destination générale de la zone considérée, ni avec son caractère architectural, et qu*ainsi, l*article 113 ne pourrait trouver à être appliqué à cette demande (...)"; que cette conclusion reste valable pour la présente demande de permis d*urbanisme;

Déplorant la politique du fait accompli,

DECIDE :

Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Raymond BECK est refusé.

(...)".

15. L*acte attaqué est notifié au requérant en annexe à un courrier recommandé avec un accusé de réception, le 2 mars 2006;

Considérant que le moyen unique de la requête dénonce la violation de l*arrêté ministériel du 9 mars 2004 abrogeant le P.P.A. n/1, du principe de bonne administration, du principe " tempus regit actum", l*erreur manifeste d*appréciation, l*erreur dans les motifs, et la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que, dans une première branche, le requérant relève que l*autorité administrative a fondé principalement sa décision sur un "plan communal d*aménagement (le P.P.A. n/1)" abrogé lorsque la demande a été introduite et lorsqu*elle a statué sur cette demande; qu'il invoque à l'appui de son raisonnement certains arrêts du Conseil d'Etat qui ont considéré que la révision d*un plan d*aménagement ne peut avoir pour seul objectif de permettre la régularisation de situations illégales mais que si la révision du plan n*a pas été infléchie par le poids du fait accompli et a pour but de déterminer le cadre spatial des diverses activités humaines en fonction des besoins économiques et sociaux à satisfaire et de leur évolution probable, il est possible que celui-ci ait pour effet de permettre en même temps la régularisation d*infractions; qu'il ajoute qu'il ressort d'autres arrêts qu*une réglementation postérieure à la commission de l*infraction peut servir de base à sa

régularisation alors que la réglementation en vigueur lorsque l*autorisation aurait dû être sollicitée ne le permettait pas; qu'il considère à la lumière de ces arrêts que, lorsqu*une autorité administrative statue sur une demande de permis de régularisation, cette autorité peut appliquer la réglementation la plus favorable au demandeur de permis, pour autant que, dans l*hypothèse où la réglementation la plus favorable est une réglementation postérieure à la commission de l*infraction, celle-ci n'ait pas été adoptée dans le seul but de permettre sa régularisation, sauf si des raisons impérieuses et graves peuvent justifier qu'il en soit ainsi; qu'il s'en réfère sur ce point au principe général de droit de proportionnalité qui sous-tend l*article 2, alinéa 2, du Code pénal qui consacre le principe de la rétroactivité de la loi pénale la plus douce (rétroactivité in mitius) ainsi qu'à la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l*homme qui a fait une application sensiblement similaire du principe de proportionnalité dans une hypothèse où était intervenue la démolition d*un immeuble suivie de sa reconstruction (C.E.D.H., n° 35179/97, 24 juin 2003, Allard c/ Suède); qu'il relève enfin qu'en l'espèce, l*autorité administrative semble considérer que l*on peut prendre en compte la thèse selon laquelle une réglementation postérieure à la commission de l*infraction peut servir de base à sa régularisation alors que la réglementation en vigueur lorsque l*autorisation aurait dû être sollicitée ne le permettait pas;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant reprend pour l'essentiel le raisonnement développé dans sa requête en annulation; qu'il soutient également que, mis à part la réglementation applicable, le projet semble conforme au bon aménagement des lieux tant pour le collège des bourgmestre et échevins de Mons qui a proposé les dérogations nécessaires au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et au P.P.A. n/1, que pour la commission d*avis sur les recours ce qui démontre, selon lui, "en ce qui concerne le P.P.A. n/1, (que) la démolition/introduction d*une demande et obtention d*un permis sans qu*il soit fait application alors du P.C.A./reconstruction du projet n*est absolument pas hypothétique";

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant prétend avoir un intérêt à cette première branche du moyen unique dans la mesure où "un problème de motivation se pose dans la décision attaquée sur ce point et que le permis doit être déclaré fondé à tout le moins en ce qui concerne la troisième branche du moyen (...)";

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant fait valoir qu'en estimant que le projet ne pouvait pas faire l*objet d*une dérogation au R.C.U. ou même aux prescriptions du P.C.A., la partie adverse a commis une erreur manifeste d*appréciation; que, par rapport au R.C.U. de Mons, il est d'avis que les dérogations à ce règlement sont acceptables puisque, conformément à l*article 113 du Code wallon

de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), elles sont compatibles avec l*option urbanistique de celui-ci; qu'il prétend que la dérogation à l'article V.C.2.4., § 7, limitant l*emprise prédominante de bâtisse à 17 mètres vers l*arrière à partir de la façade du bâtiment, se justifie, en l'espèce, dès lors qu'une implantation en longueur est plus adéquate en termes de bon aménagement des lieux qu*une implantation en largeur et permet d*organiser une aération et une bonne articulation de volumes; qu'en outre, selon lui, cette implantation respecte l*option urbanistique du R.C.U. qui suggère en son article V.C.2.2 le maintien des plantations existantes et l*implantation des volumes de manière à conserver le capital végétal; que, toujours selon lui, la dérogation à l'article V.C.2.6. (recul de deux mètres par rapport aux limites latérales) porte, en l'espèce, sur 15 centimètres (1,85 m) et est justifiée si l*on considère la correcte articulation des volumes ainsi créés; que la dérogation à l'article V.C.7.1. qui prescrit que la façade côté jardin ne peut pas être aveugle (ce qui est le cas en l'espèce) n'est pas de nature à remettre en cause, selon lui, l*option urbanistique que la règle veut protéger puisque que le mur côté voisin est aveugle afin de ne pas perturber le voisinage et que les bâtiments situés de l*autre côté de la limite parcellaire sont séparés de la construction à régulariser par une haie épaisse de sorte que cet élément architectural est invisible; qu'il relève aussi que la partie adverse n'expose pas en quoi "les dérogations dépassent le cadre de ce qui est permis par l*article 113" et ne répond pas à l*argumentation qu'il développe dans le cadre de son recours, violant ainsi la loi du 29 juillet 1991, précitée; que, par rapport aux dérogations apportées au P.P.A. n/1, elles ne remettent pas en cause, selon lui, les conditions prévues par l*article 113 du CWATUP dès lors que la parcelle sur laquelle est établi le bien est 5 à 6 fois plus grande que les autres parcelles comprises dans le périmètre du P.P.A. n/1 abrogé, de sorte que la destination de la zone de cours et jardin n*est nullement remise en cause et que le projet est compatible avec la destination générale de cette zone, ce qui a été clairement mis en évidence par l'avis de la commission d*avis et à quoi l*acte attaqué ne répond pas; que, de même, il souligne que la commission estime que la distance de 1,85 mètre en limite latérale n*est pas de nature à remettre en cause l*option urbanistique prévue par la prescription du P.C.A. et que la faible importance de cette dérogation et la conformité au bon aménagement des lieux devait également conduire le Ministre à considérer la dérogation acceptable;

Considérant que dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, le requérant indique que l*arrêté attaqué se contente de citer deux articles du R.C.U. sans donner une justification concrète des raisons pour lesquelles le projet ne pourrait y déroger; qu'il considère de manière générale que l'acte attaqué est manifestement insuffisamment motivé en ce qu'il contient des clauses de style ou stéréotypées; que, selon lui, à la simple lecture de cet acte, il n'est pas possible de

comprendre les motifs pour lesquels les dérogations ne sont pas autorisées;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant soutient que l*acte attaqué n'a pas répondu de manière satisfaisante aux motifs développés dans son recours contre le refus de permis d*urbanisme ni aux motifs de l*avis de la commission d*avis sur les recours; que, de manière générale, il fait valoir qu'il n*existe aucun autre motif pour justifier la dérogation au R.C.U., mis à part une citation des articles auxquels il est dérogé et une citation de l*article 113 du CWATUP; que, selon lui, cette motivation du refus de la dérogation est manifestement insuffisante et ne répond pas aux différents arguments soulevés; que, dans son mémoire en réplique et dans son dernier mémoire, il renforce le même point de vue;

Considérant qu'en ce qui concerne les deuxième et troisième branches confondues, l*article 113, alinéa 1er du CWATUP dispose comme suit :

> "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";

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité;

Considérant que le glossaire du R.C.U. donne des volumes secondaire et annexe, la définition suivante :

> "Volume secondaire : bâtiment complémentaire, adossé à un volume principal et présentant des hauteurs mesurées au pied de versant et au niveau du faîtage, inférieures à celles du volume principal.
>
> Volume annexe : bâtiment distinct et sans articulation précise avec les volumes principaux et les volumes secondaires desquels il est séparé. Les hauteurs, mesurées

au pied de versant et au niveau du faîtage, sont inférieures à celles du volume principal";

Considérant que l'article V.C. 2.9 "Emprise complémentaire de bâtisse : volumes annexes, règles générales" du R.C.U. dispose comme suit :

"§ 1. Les volumes annexes sont implantés dans une emprise complémentaire de bâtisse séparée de l'emprise dominante. La distance minimale entre l'emprise prédominante et l'emprise complémentaire est de 5 m.

§ 2. Seuls les volumes annexes dont la destination est liée au jardinage, à l'horticulture, au remisage, etc. sont autorisés. La superficie au sol de l'ensemble des volumes annexes est limitée à 15 m²";

Considérant que l'article V.C.2.10 "Emprise complémentaire de bâtisse : volumes annexes, mitoyenneté" du R.C.U. dispose comme suit :

"Latéralement et par rapport à chaque limite latérale de propriété, tout volume annexe doit être implanté :
- soit sur cette limite mitoyenne latérale;
- soit avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport à cette limite mitoyenne latérale. Ce recul d'un tel volume est mesuré entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci";

Considérant qu'en l'espèce, la demande a pour objet "la régularisation de l'extension d'une habitation, à savoir la construction d'un pavillon pouvant servir de chambre d'amis et d'atelier de peinture"; que le pavillon à régulariser qui présente une superficie au sol d'environ 90 m², comporte les locaux suivants : une chaufferie, un barbecue, un coin repas, et un atelier de peinture; que, sur le vu du plan d'implantation joint à la demande de permis, une distance de 4,56 mètres sépare l'habitation principale du pavillon à régulariser; que le requérant précise dans sa demande de permis que "le bâtiment peut être qualifié de volume secondaire. Au besoin, un mur ou un volume de liaison pourrait être construit en ce sens (...)"; qu'il mentionne que sa demande déroge au R.C.U. sur les points suivants :

" V.C.2.4, §7 : Emprise prédominante de bâtisse
V.C.2.6 : Recul limite latérale
V.C.7.1 : Façade côté voisin est aveugle";

que ces dérogations invoquées par le requérant sont toutes relatives aux dispositions concernant les volumes secondaires et non pas les volumes annexes;

Considérant que pour l'acte attaqué, en revanche, le bâtiment à régulariser constitue un volume annexe et non pas un volume secondaire, rejoignant en cela l'avis

défavorable du fonctionnaire délégué qui précisait notamment que le R.C.U., d'application depuis le 19 janvier 2001, limite à 15 m² maximum les annexes situées dans l'emprise complémentaire de bâtisse (article V.C.2.9.§2) et qui relevait expressément la disproportion entre la construction et ce qui est autorisé par le R.C.U. notamment; que le requérant ne conteste cependant pas explicitement ce motif de l'acte attaqué ni dans sa requête en annulation ni dans ses mémoire en réplique et dernier mémoire; qu'en qualifiant ce pavillon de volume annexe, situé dans une zone de cours et jardins au moment de sa construction, implanté à 4,56 mètres de l'habitation principale et à moins de deux mètres par rapport à la limite mitoyenne latérale, affecté en partie à du logement, et dont la superficie au sol est de 90 m², la partie adverse a pu considérer sans commettre une erreur manifeste d'appréciation que ce bien déroge au R.C.U. dans une mesure qui dépasse le cadre de ce qui est permis par l'article 113 du CWATUP, qu'une telle construction n'est pas compatible avec la destination générale de la zone concernée, ni avec son caractère architectural, et qu'ainsi, l'article 113, précité ne pouvait trouver à s'appliquer à pareille demande; qu'en mettant en évidence de tels éléments, la partie adverse motive à suffisance les raisons pour lesquelles elle considère que le bâtiment est inadmissible à l'endroit considéré; que, si le requérant fait valoir qu'il n'a pas été répondu aux arguments qu'il a avancés dans le cadre de son recours au Gouvernement wallon, de nature à justifier les dérogations au R.C.U., il reste cependant en défaut de préciser ces arguments dans le présent recours; qu'en outre, les dérogations qu'il sollicite sont des dérogations à des dispositions du R.C.U. qui sont relatives aux volumes secondaires et non pas aux volumes annexes de telle sorte qu'elles sont inapplicables en l'espèce; que, par ailleurs, aucune motivation particulière ne s'imposait au regard de l'avis de la commission d'avis sur les recours, laquelle s'est contentée d'examiner la compatibilité du projet au regard du P.P.A. n/ 1 abrogé et non au regard du R.C.U.;

Considérant que l'article 4g "zone de cours et jardins" du P.P.A. n/ 1, en vigueur au moment de la construction du pavillon litigieux disposait comme suit :

"Cette zone est réservée à l'aménagement de cours, de jardins et de petites cultures. Les plantations y sont à promouvoir. Elle peut également être traitée comme la zone 4f.

(...).

Constructions utilitaires :

Dans cette zone pourront être implantés de petits abris pour autant que :
- qu'il n'y en ait qu'un par parcelle;
- qu'il soit implanté :
  - à 6 m minimum de toute zone capable de bâtisse (ordre fermé ou ouvert);
  - à 3 m minimum des limites parcellaires, sauf s'il est dissimulé par un écran de

plantations à feuillage persistant devant atteindre la hauteur de l'abri ou par un mur de clôture.

(...)

Ces abris ne pourront excéder 20 m² par parcelle";

Considérant qu'en l'espèce, la construction réalisée déroge au P.P.A. n/ 1 en ce qui concerne la superficie (+/- 90 m²) en zone de cours et jardins, le dégagement latéral inférieur à 3 m, et la distance/habitat inférieur à 6 m; que l'acte attaqué relève que, contrairement aux deux autres dérogations au P.C.A., la commission d'avis sur les recours ne mentionne pas explicitement la dérogation relative à la superficie du bâtiment (+/-90 m^2 au lieu de 20 m^2 maximum) et souligne que la superficie importante du bâtiment excède manifestement la superficie maximale autorisée en zone de cours et jardins par le P.C.A. de telle sorte que le bâtiment ne peut être considéré comme "petit abri" au sens du P.C.A.; que la partie adverse qui n'est pas tenue d'accorder les dérogations sollicitées, a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que la régularisation, dans la zone de cours et jardins, d'un pavillon d'une superficie au sol de 90 m², dépassant ainsi de 70 m² la surface maximale autorisée, ne pouvait pas être autorisée dans une telle zone indépendamment de la taille de celle-ci et qu'un bâtiment de cette importance, affecté en partie à du logement, ne peut être considéré comme un "petit abri", soit une construction utilitaire au sens du P.C.A.; qu'un tel motif suffit à justifier le refus de régularisation du bâtiment au regard du P.C.A., la partie adverse n'ayant pas à répondre à l'avis de la commission d'avis sur les recours ni aux arguments développés par le requérant dans son recours concernant les deux autres dérogations; que les deuxième et troisième branches du moyen unique ne sont pas fondées;

Considérant quant à la première branche, qu'il convient de constater que même si l'on prend en considération la réglementation en vigueur au moment où l'autorité a statué sur la demande de permis, ce que fait l'acte attaqué, à titre subsidiaire, il a cependant été démontré, à l'occasion de l'examen des deuxième et troisième branches du moyen que la partie adverse a pu décider, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, de ne pas délivrer le permis sollicité en raison du dépassement de la surface maximale autorisée; que ce dépassement existe tant en fonction de la réglementation en vigueur au moment où l'autorité a statué qu'au moment où la construction a été réalisée; qu'en conséquence le requérant n'a pas intérêt à la première branche de son moyen, qui devient inopérante,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le trente avril deux mille neuf par :

M[me]	GUFFENS,	président de chambre f.f.,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M[me]	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. S. GUFFENS.