

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.672 du 23 juin 2010

A. 160.007/XIII-3655

En cause : 1. **RUSSO** Salvatore,
 2. **UNALI** Maria-Barbara,
 ayant tous deux élu domicile
 rue des Agaches 6
 7331 Baudour,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 février 2005 par Salvatore RUSSO et Maria-Barbara UNALI qui demandent l'annulation de la décision de refus d'urbanisme prise par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne, le 15 décembre 2004, pour la reconstruction d'annexes sur leur bien, sis à Saint-Ghislain (Baudour), rue des Agaches, 6, cadastré section E, n° 316 M 4 et 316 S 3;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, 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 et la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 11 mai 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 10 juin 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Nicolas BOITQUIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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. En décembre 2002, les annexes de l'habitation des requérants sont détruites par un incendie.

2. A une date que le dossier ne permet pas de déterminer, les requérants introduisent une demande auprès de la ville de Saint-Ghislain, en vue de les reconstruire.

3. En séance du 14 avril 2003, le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Ghislain autorise les requérants à reconstruire leurs annexes, à l'identique, à l'exception de la toiture. L'autorisation précise qu'il s'agit de travaux de minime importance et qu'en vertu de l'article 263, 1^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), ils sont dispensés de l'avis conforme du fonctionnaire délégué.

4. Les requérants reconstruisent leurs annexes en remettant à niveau l'ensemble de la toiture.

5. Après plusieurs mois, la ville de Saint-Ghislain aurait fait savoir verbalement aux requérants qu'ils devaient introduire une demande de permis d'urbanisme, en régularisation, dès lors que les travaux nécessitaient le recours à un architecte, des mesures particulières de publicité et l'avis du fonctionnaire délégué.

6. Le 10 mars 2004, les requérants introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme, afin de "régulariser" la reconstruction des annexes litigieuses.

Le dossier de demande comprend les attestations de l'architecte, deux plans, une perspective axonométrique, un reportage photographique, un formulaire relatif aux exigences d'isolation thermique et de ventilation, ainsi qu'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

Le bien se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983. La parcelle en cause n'est pas concernée par un plan communal d'aménagement, ni par un plan de lotissement.

7. Une enquête publique est organisée du 11 au 26 mars 2004. Elle suscite une réclamation, émanant de IANNONE Matteo, voisin des requérants.

8. Lors de sa réunion du 7 avril 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de la ville de Saint-Ghislain émet un avis défavorable. Elle relève que "le projet représente des nuisances réelles pour le voisin vu la hauteur du mur mitoyen et le volume trop important. L'axonométrie ne reflète pas la réalité".

9. Le 19 avril 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable, se ralliant à l'avis de la C.C.A.T..

10. Le 17 juin 2004, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, reproduit dans l'acte attaqué.

11. Le 28 juin 2004, le collège refuse le permis d'urbanisme.

12. Le 27 juillet 2004, les requérants introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon.

13. Le 17 septembre 2004, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable. Sur le fond, elle estime que le projet améliore la situation existante, le projet remplaçant des anciennes annexes constituées de bric et de broc sans aucune cohérence par un seul volume secondaire couvert par une toiture uniforme. Sur la forme, elle invite les demandeurs à produire des plans plus complets, correspondant à la situation existante.

14. Le 27 septembre 2004, les demandeurs transmettent des plans modifiés et des photos.

15. Le 15 décembre 2004, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne refuse le permis d'urbanisme aux demandeurs, suivant en cela la proposition négative de ses services centraux.

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux requérants le 17 décembre 2004 et motivé comme suit :

- " Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Considérant que Monsieur et Madame RUSSO-UNALI ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Saint-Ghislain (Baudour), rue des Agaches, 6 et cadastré section E, n° 316 M4 et 316 S3, et ayant pour objet la reconstruction d'annexes (régularisation);
Considérant qu'en date du 28 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain a refusé le permis d'urbanisme;
Considérant que la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain a été réceptionnée par le demandeur le 6 juillet 2004;
Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 27 juillet 2004, réceptionné le 28 juillet 2004; que ledit recours a été introduit dans les formes et délais légaux prescrits à l'article 119, § 2 du Code précité; qu'il est recevable;
Considérant que l'article 120 du Code 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 17 septembre 2004;
Considérant que cette Commission a transmis, en date du 30 septembre 2004, 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 CWA-TUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (MB. du 23 septembre 2003);
Compte tenu de ce que le projet consiste en la reconstruction d'une annexe incendiée (régularisation);
Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain;
Vu la proposition de décision défavorable déposée lors de l'audience par la D.G.A.T.L.P.; que celle-ci estime que la réalisation est trop importante (gabarit) et porte atteinte à l'espace de cours et jardins du demandeur et cause un préjudice au voisin; qu'en outre, la Direction générale soulève le fait que les plans déposés dans le cadre de la régularisation, d'une part, ne correspondent pas à ce qui a été réalisé et, d'autre part, sont incomplets;
Compte tenu de ce que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur, que la demande est conforme à la destination principale de la zone;
Compte tenu de ce que l'annexe dont recours est édictée en lieu et place d'une annexe vétuste ayant fait l'objet d'un incendie;
Compte tenu de ce que force est de constater que les plans dressés par l'architecte ne correspondent pas à ce qui a été réalisé notamment en ce qui concerne la tonalité de la brique de parement (brique ton rouge alors que le parement est réalisé en brique de ton rouge-brun nuancé), le type de couverture (couverture en tuile de ton anthracite alors que la toiture est réalisée en profilé métallique), l'emplacement des percements de l'élévation nord-est, l'absence de l'indication d'un étage sur la "coupe AA" et les hauteurs des bâtiments; que la Commission déplore l'attitude peu professionnelle de l'architecte;

Compte tenu de ce que le reportage photographique démontre que les anciennes annexes étaient constituées de bric et de broc, s'étendaient sur toute la profondeur de la parcelle et se juxtaposaient les unes contre les autres sans aucune cohérence;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 14 avril 2003 par la ville de Saint-Ghislain, lequel autorise la «reconstruction à l'identique» de la situation décrite ci-dessus "à l'exception de la toiture"; que la motivation de l'arrêté du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Saint-Ghislain est pour le moins sibylline en ce qui concerne l'exception offerte quant à la réalisation des toitures;

Compte tenu de ce que le demandeur a remis à niveau l'ensemble des toitures des annexes afin de constituer un seul volume secondaire couvert par une toiture uniforme; que la Commission estime que la transformation apporte une nette amélioration d'un point de vue esthétique;

Compte tenu de ce que la Commission estime qu'il y a lieu de produire des plans correspondant à la situation existante; que, sur le fond, la Commission estime que le projet contribue à une amélioration de la situation existante;

Moyennant la production de plans complétés en fonction des remarques susmentionnées, la Commission émet un avis favorable»;

Considérant que le demandeur a envoyé une lettre de rappel, réceptionnée par le Gouvernement le 1^{er} décembre 2004;

Considérant que le projet est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983;

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

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier qu'une annexe, située à l'arrière du corps de l'habitation existante, a été détruite par un incendie en décembre 2002;

Considérant qu'en vue de sa reconstruction, un permis a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins, en date du 14 avril 2003, conformément à l'article 263, 1^o du Code wallon; qu'il y était expressément stipulé que «l'annexe sera reconstruite à l'identique, à l'exception de la toiture»;

Considérant, cependant, que les travaux n'ont pas été réalisés conformément au permis susmentionné, que la présente demande vise la régularisation de la reconstruction effectuée;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 2^o du Code wallon, du 11 au 26 mars 2004;

Considérant qu'une réclamation a été introduite par le propriétaire voisin; que celui-ci dénonce le gabarit des constructions qui ne correspond en rien à ce qui existait avant l'incendie, notamment eu égard à la hauteur imposante du mur situé à la limite de sa propriété; qu'il relève également le caractère lacunaire des plans qui ne correspondent pas à la situation réelle;

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

- la Direction des Routes de Mons du Ministère de l'Équipement et des Transports; motif : voirie régionale; que son avis sollicité en date du 17 novembre 2003 et transmis en date du 2 décembre 2003 est favorable;
- la C.C.A.T.; que son avis sollicité et rendu en date du 7 avril 2004 est défavorable à l'unanimité; qu'il est libellé comme suit :

«Le projet présente des nuisances réelles pour le voisin vu la hauteur du mur mitoyen et le volume trop important. L'axonométrie ne reflète pas la réalité»;

Considérant que toutes les instances appelées à se prononcer se sont montrées opposées à la présente demande, et ce, à juste titre;

Considérant, en effet, que la réalisation présente un gabarit démesuré par rapport à la modeste zone de cours et jardins dans laquelle elle s'implante; que la construction, réalisée avec deux rangs de baies et couverte par une toiture présentant un versant de pente inférieure à 10°, cause un préjudice incontestable au propriétaire voisin;

Considérant qu'une visite sur place a permis de constater que les plans ne correspondent pas à la situation existante, notamment au niveau de la hauteur réelle de la reconstruction;

Considérant, en outre, que les plans déposés se révèlent particulièrement lacunaires; que les matériaux de couverture de toiture ne sont pas renseignés; que la représentation de la situation initiale reste incomplète (élévations non représentées); que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée reste succinct et ne permet pas de se prononcer sur la salubrité de la cuisine et des sanitaires; que l'aménagement du 1^{er} étage, si étage il y a, n'est pas repris;

Considérant, que les demandeurs ont introduit un plan modifié suite à l'audience devant la Commission d'avis sur les recours; que, toutefois, ce plan n'apporte pas tous les éléments manquant susmentionnés et n'améliore en rien le traitement du bâtiment sollicité;

Déplorant la politique du fait accompli";

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué contient des motifs erronés en fait et en droit;

Considérant que, dans une première branche, ils dénoncent cinq motifs illégaux en fait :

- 1° - l'indication selon laquelle les travaux de reconstruction des annexes n'auraient pas été réalisés conformément au premier permis délivré le 14 avril 2003, ce qui aurait contraint les requérants à introduire une demande de régularisation, est inexacte : si la partie requérante a été amenée à introduire une nouvelle demande, c'est parce que le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Ghislain avait considéré à tort que les travaux étaient "de minime importance".
- 2° - la mention selon laquelle "toutes les instances appelées à se prononcer se sont montrées opposées à la demande" est fausse : l'avis du MET, et surtout, celui de la Commission d'avis sur les recours, sont favorables.
- 3° - l'acte attaqué affirme qu'une visite sur place aurait permis de constater que les plans ne correspondaient pas à la situation existante, notamment au niveau de la hauteur réelle de la construction. Il n'est pas possible de savoir de quelle visite il est question. En tout cas, les mesures ont été prises une nouvelle fois après l'audience de la Commission d'avis, et celles-ci correspondent scrupuleusement à la réalité. Les requérants renvoient à une note de l'architecte.
- 4° - la partie adverse tient pour établi le fait que "la construction, réalisée avec deux rangs de baies et couverte par une toiture présentant un versant de pente

inférieure à 10° cause un préjudice incontestable au propriétaire voisin". D'abord, il ne paraît pas réel, au vu du dernier plan déposé, que la pente de la toiture soit inférieure à 10°. Ensuite, et surtout, il n'est pas précisé en quoi cela entraînerait un "préjudice incontestable pour le voisin", dans la mesure où la toiture, comme les fenêtres, sont orientées uniquement vers la propriété des requérants.

- 5° - les reproches formulés dans l'acte attaqué à l'égard des plans de l'architecte ne tiennent pas compte des corrections apportées par le nouveau plan, transmis le 27 septembre 2004 à la suite de l'audience de la Commission d'avis sur les recours. Ces critiques, pour autant qu'elles fussent fondées, ne sont plus d'actualité;

Considérant que, dans une deuxième branche, les requérants relèvent trois motifs erronés en droit :

- 1° - à supposer qu'il fût établi, le motif relatif au caractère succinct du plan quant à l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée est totalement dénué de pertinence, dès lors que le permis sollicité ne concerne que les annexes et non la cuisine et les sanitaires.
- 2° - ainsi qu'exposé ci-dessus, un nouveau plan a été déposé, tenant compte des manquements relevés par la Commission d'avis. L'acte attaqué précise que ce plan n'apporterait pas tous les éléments manquants, mais reste en défaut de préciser quels éléments feraient encore défaut, ni leur incidence éventuelle sur la décision attaquée.
- 3° - l'acte attaqué considère que "la construction présente un gabarit démesuré par rapport à la zone de cours et jardins dans laquelle elle s'implante". Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation : l'annexe a été reconstruite dans les mêmes dimensions que l'ancienne, la hauteur de la nouvelle construction étant même inférieure sur une grande partie, et a seulement été relevée sur quelques mètres afin de pouvoir la couvrir par une toiture uniforme. La Commission d'avis sur les recours a elle-même reconnu que le projet contribuait ainsi à une amélioration de la situation existante. La partie adverse ne s'explique pas sur ce caractère prétendument démesuré, et sa motivation apparaît à ce titre insuffisante;

Considérant que la partie adverse répond en substance comme suit :

- 1° - il n'est pas inexact de soutenir qu'il s'agit d'un permis de régularisation d'une construction.
- 2° - il n'est pas davantage inexact d'affirmer que les instances qui se sont prononcées sur la demande s'y sont toutes opposées, tant le collège des bourgmestre et échevins que le fonctionnaire délégué.
- 3° - il n'est pas manifestement déraisonnable de considérer que la construction présente un gabarit démesuré. Il ne faut pas perdre de vue qu'il s'agit de la régularisation d'une construction dans une zone de cours et jardins qui est normalement dévolue aux loisirs et qui n'a pas vocation à être construite. Il s'agit d'un permis de régularisation, dans une telle hypothèse, l'autorité administrative se doit d'être particulièrement circonspecte, sous peine de statuer sous le poids du fait accompli.
- 4° - les requérants ne contestent pas que les plans ne correspondent pas à la situation existante, notamment au niveau de la hauteur réelle de la construction. Les plans sont particulièrement lacunaires quant aux matériaux de couverture de toiture, quant à l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée et du premier étage.
- 5° - si les demandeurs ont introduit des plans modifiés, ces plans ne sont pas plus complets que les précédents et n'améliorent certainement pas la composition du bâtiment;

Considérant qu'en réplique, les requérants observent que le mémoire en réponse de la Région wallonne ne fait nullement mention de l'autorisation que leur a délivrée la ville de Saint-Ghislain le 14 avril 2003 alors que c'est pourtant sur la base de ce permis, dont l'illégalité n'a pas été démontrée ni même soulevée, qu'ils ont entrepris la reconstruction des annexes litigieuses; qu'ils estiment dès lors que l'affirmation contenue dans l'acte attaqué selon laquelle il y aurait une "politique du fait accompli" est dénuée de fondement; qu'ils constatent que la partie adverse ne répond pas véritablement aux griefs formulés dans la requête; qu'ils contestent que les plans annexés à la demande ne correspondraient pas à la situation existante; que, selon eux, aucune réponse n'est donnée par la partie adverse quant "au préjudice incontestable" qui serait causé au propriétaire voisin et qui est formellement contesté; qu'ils sont d'avis que la partie adverse persiste à ignorer les corrections apportées par l'architecte dans le plan transmis à la Région wallonne le 27 septembre 2004, notamment quant aux matériaux utilisés et au plan de l'étage, consistant en un atelier sous combles et qu'elle paraît incapable de préciser en quoi ces plans modifiés ne seraient "pas plus complets"; qu'ils

relèvent qu'il ne peut être contesté que le gabarit des annexes avant l'incendie n'était pas moins important que celui de la nouvelle construction, ainsi que l'atteste le rapport dressé en mars 2002 par Monsieur NIVARLET; qu'ils soutiennent qu'en uniformisant la toiture, dont la hauteur a été réduite pour une grande part, ils ont contribué à améliorer la situation existante, comme l'a pertinemment relevé la Commission d'avis sur les recours et que la partie adverse s'est totalement écartée du point de vue de cette Commission, sans en donner un seul motif;

Considérant, quant à la première branche du moyen, qu'il y a lieu de constater ce qui suit :

- 1° - l'acte attaqué considère que les travaux de reconstruction réalisés par les requérants ne sont pas conformes au permis accordé par la ville de Saint-Ghislain le 14 avril 2003, qui les autorisait à reconstruire leurs annexes détruites par un incendie, à l'identique, à l'exception de la toiture. L'acte attaqué dénonce ainsi la politique du fait accompli.

Ce motif n'est pas établi par le dossier administratif et ne peut dès lors servir de fondement légal à l'acte attaqué.

Le permis octroyé aux requérants le 14 avril 2003 précise qu'il s'agit de travaux de minime importance et que l'annexe sera reconstruite à l'identique, à l'exception de la toiture. Aucune pièce du dossier administratif ne permet d'établir que l'annexe reconstruite n'est pas, hormis la toiture qui a été uniformisée conformément à l'autorisation reçue, d'un gabarit identique à celle incendiée en 2002. Au contraire, le rapport d'expertise produit par les requérants en pièce 6 de leur requête tend à démontrer que l'annexe reconstruite est de la même dimension que celle incendiée. Dès lors, c'est à tort que la Région wallonne dénonce la politique du fait accompli et considère que la régularisation fait suite à une exécution non conforme du premier permis délivré aux requérants le 14 avril 2003.

- 2° - le motif de l'acte attaqué selon lequel "toutes les instances appelées à se prononcer se sont montrées opposées à la présente demande" est erroné en fait. En effet, la Commission d'avis sur les recours, appelée à se prononcer sur la demande, a émis un avis favorable sur le fond, estimant que le projet contribue à une amélioration de la situation existante.

- 3° - l'acte attaqué considère "qu'une visite sur place a permis de constater que les plans ne correspondent pas à la situation existante, notamment au niveau de la hauteur réelle de construction".

Ce motif n'est pas corroboré par le dossier administratif. Celui-ci ne contient aucune trace d'une visite sur place, dont on ignore la date, les personnes présentes et l'auteur des mesures prises. Aucune pièce, ni plan dressé par l'auteur de la décision attaquée ne permet de considérer comme le fait l'acte attaqué que le plan définitif transmis par les demandeurs n'est pas conforme à la situation existante, notamment quant à la hauteur réelle de la construction.

- 4° - l'acte attaqué considère que "la construction réalisée avec deux rangs de baies et couverte par une toiture présentant un versant de pente inférieure à 10° cause un préjudice incontestable au propriétaire voisin".

A l'instar des requérants, il convient de constater que ce motif, insuffisamment étayé, procède d'une erreur manifeste d'appréciation. En effet, il ressort des plans que toutes les fenêtres de l'annexe litigieuse donnent sur la propriété des requérants et que le mur mitoyen sur lequel le voisin a une vue n'est percé d'aucune baie. Par conséquent, le permis attaqué n'explique pas valablement en quoi, ces deux rangs de baies et la pente de la toiture fût-il établi qu'elle est inférieure à 10° - causent un préjudice au propriétaire voisin.

- 5° - l'acte attaqué relève plusieurs lacunes dans les plans déposés par les demandeurs. A l'instar des requérants, il convient de constater que ce motif est inadéquat en ce qu'il fait abstraction du fait qu'un nouveau plan a été transmis à la Région wallonne le 27 septembre 2004, indiquant notamment les matériaux de couverture de la toiture et l'aménagement du 1^{er} étage;

Considérant qu'en sa première branche, le moyen est fondé;

Considérant, en ce qui concerne la seconde branche, que les observations suivantes doivent être faites :

- 1° - le motif relatif à l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée qui serait représenté succinctement sur les plans, ce qui ne permettrait pas de se prononcer sur la salubrité de la cuisine et des sanitaires, est totalement dénué de pertinence, dès lors que le permis sollicité ne concerne que les annexes, à l'exclusion de la cuisine et des sanitaires.

Ainsi, le permis attaqué, en ce qu'il relève des lacunes qui n'ont aucune incidence sur la demande, est inadéquatement motivé.

- 2° - le permis attaqué constate que les plans corrigés et complétés par les demandeurs à la suite de l'audience devant la Commission d'avis sur les recours restent incomplets. Cette motivation est insuffisante dans la mesure où elle ne permet pas de comprendre en quoi ces plans restent incomplets et en quoi ces lacunes non autrement précisées sont telles que le permis doit être refusé.
- 3° - le permis attaqué est fondé sur la circonstance que la construction litigieuse présente un gabarit démesuré par rapport à la modeste zone de cours et jardins dans laquelle elle s'implante, ce qui, couplé avec la pente de la toiture et les deux rangs de baies, cause un préjudice incontestable au propriétaire voisin.

Tout d'abord, il convient de constater que légalement, le projet litigieux n'est pas soumis à un plan particulier d'aménagement qui aurait interdit toute construction ou toute construction au-delà d'une certaine superficie dans les zones de cours et jardins. Légalement, la seule zone dans laquelle se trouve le projet litigieux est la zone d'habitat au plan de secteur et non une zone de cours et jardins planologiquement inexistante.

Ensuite, il ressort du dossier administratif que l'ancienne annexe, incendiée en 2002, s'étendait, de la même manière que la nouvelle annexe, sur toute la profondeur de la parcelle. Il s'ensuit que l'implantation de la construction litigieuse, par rapport à la "zone de cours et jardins", est la même que celle de l'ancienne annexe incendiée. Par conséquent, il n'est pas établi que le permis litigieux aggrave la situation du voisin, qui connaissait la même configuration des lieux avant la délivrance du permis attaqué.

D'autre part, il n'est pas établi que l'ancienne annexe avait été érigée illégalement, outre le fait que la reconstruction à l'identique (et donc avec la même implantation) de la nouvelle annexe a dans un premier temps été autorisée par la ville, sans que ce permis ait été contesté.

Enfin, il convient de relever que l'annexe litigieuse n'est pas destinée à l'habitat, s'agissant d'un garage-atelier. Pour toutes ces raisons, il convient de constater que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le gabarit de la nouvelle annexe était démesuré par rapport à la "zone de cours et jardins" et causait un préjudice incontestable au propriétaire voisin. La

partie adverse ne démontre pas que la construction litigieuse, bien qu'ancrée sur toute la profondeur de la parcelle, rompt avec les lignes de force du paysage. A cet égard, le premier plan déposé par les demandeurs démontre que le propriétaire voisin et réclamant possède également une annexe, "accrochée" en partie à l'annexe litigieuse, dans la présumée "zone de cours et jardins";

Considérant que la seconde branche du moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne, le 15 décembre 2004, refusant à Salvatore RUSSO et Maria-Barbara UNALI un permis d'urbanisme pour la reconstruction d'annexes sur leur bien, sis à Saint-Ghislain (Baudour), rue des Agaches, 6, cadastré section E, n° 316 M4 et 316 S3.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois juin deux mille dix par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.