

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.833 du 31 janvier 2011

A. 160.348/XIII-3667

En cause : 1. **APPELMANS** Gisèle,
 2. **BARTHELEMY** Renée,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Benoît CAMBIER, avocat,
 avenue Winston Churchill 253/40
 1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

PAUL Joël,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 février 2005 par Gisèle APPELMANS et Renée BARTHELEMY qui demandent l'annulation de l'arrêté ministériel du 29 décembre 2004 accordant, sur recours administratif, à Joël PAUL un permis d'urbanisme pour la régularisation d'une extension d'un bâtiment situé square Rond-Point de la Liberté 1 à Wavre, sur un terrain cadastré, section N, n° 94y2;

Vu la requête introduite le 27 juin 2005 par laquelle Joël PAUL demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 12 juillet 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 25 novembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 décembre 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes Benoît CAMBIER et A. MERCIER, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me Gautier MELCHIOR, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Philippe LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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. Gisèle APPELMANS est propriétaire d'une maison qui est située square du Rond-Point de la Liberté 3 à Wavre et dans laquelle elle demeure. Elle a acquis la propriété du terrain sur lequel la maison est érigée, par un acte notarié du 13 mars 1957.

Renée BARTHELEMY est propriétaire d'une maison qui est située avenue Henri Lepage 23 à Wavre et dans laquelle elle réside.

2. Le 15 décembre 1988, Joël PAUL achète "une maison d'habitation avec jardin" qui est située square du Rond-Point de la Liberté 1, soit entre celle dans laquelle réside Gisèle APPELMANS et celle dans laquelle habite Renée BARTHELEMY. Le bien est cadastré section N, n^{os} 94n2 et 94y2 pour une superficie de sept ares dix-huit centiares. La maison semble avoir été construite peu après 1957.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Les trois maisons sont érigées sur des terrains constituant des lots d'une propriété immobilière plus vaste dont le lotissement - dit du chemin de Borgendael - avait été accordé le 14 août 1956, avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962.

3. Le 8 janvier 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Wavre accorde à la société anonyme (S.A.) J.P. HIGH TECHNOLOGY un permis de bâtir autorisant celle-ci à transformer "l'habitation" existante sise square du Rond-Point de la Liberté 1.

4. Par son arrêt n° 44.963 du 23 novembre 1993, le Conseil d'Etat annule le permis de bâtir du 8 janvier 1991 pour la raison que la demande n'était pas accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement.

5. Le 31 octobre 1994, date de l'avis délivré par l'administration communale, "Joël PAUL-J.P.H. TECHNOLOGY" dépose une demande de bâtir (régularisation) relative à l'immeuble sis à Wavre, square du Rond-Point de la Liberté 1. La demande est accompagnée de plans, dont certains feraient mention de modifications y apportées le 26 août 1997, d'un formulaire statistique, d'une attestation de l'architecte et d'un jeu de photographies.

Il ressort des plans accompagnant la demande de permis que l'annexe à régulariser ainsi d'ailleurs qu'une partie de la maison sont destinées à abriter des activités commerciales (bureaux, ateliers, dépôts) qui sont accomplies par la société anonyme demanderesse.

6. En l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins, Joël PAUL, déclarant agir en qualité d'administrateur délégué de la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY, saisit le fonctionnaire délégué le 24 février 1997.

7. Le 14 mars 1997, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder le permis de bâtir en se fondant sur les nuisances que représentent pour les riverains les garages en zone de cours et jardins, la profondeur de la construction envisagée, l'ombre portée sur la construction voisine, l'étroitesse du passage latéral ainsi que l'environnement bâti existant et la configuration des lieux. Le fonctionnaire délégué, qui relève que le dossier est incomplet, conclut que les extensions projetées ne sont pas en harmonie avec le bâti existant.

8. Le 13 avril 1997, l'avocat de la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY saisit la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon d'un recours dirigé contre la décision du fonctionnaire délégué.

9. Le 29 septembre 1997, le tribunal de première instance de Nivelles condamne Joël PAUL et la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY à détruire les ouvrages érigés en extension du bâtiment existant avant la demande de permis de bâtir ayant abouti au permis délivré le 8 janvier 1991 et annulé par le Conseil d'Etat; le jugement prononce une astreinte et condamne les défendeurs à payer la somme de 200.000 francs belges en principal à Gisèle APPELMANS et Renée BARTHELEMY. Le jugement considère entre autres :

" [...]

Attendu par ailleurs que l'extension du bâtiment du défendeur vers l'arrière constitue une nuisance pour les riverains vu la profondeur de la construction, l'étroitesse des distances latérales séparant les fonds contigus, l'ombre et les obstacles à la vue portés sur les propriétés voisines et l'éventuel défaut d'harmonie de l'extension avec le bâtiment existant.

[...]".

Joël PAUL et la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY ont interjeté appel de ce jugement.

10. Le 29 janvier 1998, la députation permanente rejette le recours formé par la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY; cette décision est motivée notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est compris dans les limites d'un lotissement couvert par un permis accordé le 07 août 1956 (lotissement dit «Chemin de Borgendael») et non périmé;

Considérant que l'extension du bâtiment vers l'arrière ne respecte pas le permis de lotir;

Considérant que cette extension a été construite sur base d'un permis annulé le 23 novembre 1993 par le Conseil d'Etat;

Considérant qu'un permis de bâtir en régularisation entraînerait par ailleurs le maintien d'une activité de commerce contraire à l'affectation du bien à l'habitation tel que cela est figuré dans les actes notariés;

Considérant que l'extension du bâtiment n'est pas en harmonie avec le bâtiment existant ainsi que son importance;

Attendu qu'il appert, en conséquence des considérations émises ci-dessus, que le recours ne peut être accueilli;

[...]".

11. Le 9 avril 1998, Joël PAUL et la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY introduisent un recours administratif contre l'arrêté du 29 janvier 1998 auprès du Gouvernement régional wallon.

12. La S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY est déclarée en faillite le 9 juillet 1998.

13. Le 19 mai 1999, l'avocat de Joël PAUL et de la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY adresse un rappel au Ministre wallon de l'Aménagement du territoire. Ce rappel est reçu par son destinataire le 25 mai 1999.

14. Dans sa note au ministre du 15 juin 1999, la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) propose d'accueillir partiellement le recours, d'annuler la décision de la députation permanente et d'octroyer le permis sollicité moyennant le respect d'une condition.

15. Le 17 juin 1999, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Equipeement et des Transports accueille partiellement le recours de l'avocat des demandeurs; il annule la décision de la députation permanente et accorde le permis de bâtir sollicité moyennant le respect de la condition suivante :

" Le rez-jardin de l'extension sera affecté à un usage d'entrepôt. Pour garantir cette affectation, les portes de garage arrière seront remplacées par des murs revêtus d'un parement de briques identique à celui utilisé pour la construction de l'extension".

Cette décision est motivée de la manière suivante :

" (...)

Considérant que le bâtiment a été construit sur un terrain inclus dans un lotissement constitué en 1956, sur lequel, le 14 août 1956, l'ingénieur en chef-directeur de l'administration de l'urbanisme a émis un accord officieux conditionnel;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat considère que les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne confèrent pas de droits acquis vis à vis de l'autorité administrative, que, dès lors, cette autorité n'est pas liée par cet accord officieux, de sorte qu'il n'y a pas d'obstacle à ce que les conditions du permis de bâtir diffèrent de celles de l'approbation officieuse du lotissement;

Considérant que les permis de bâtir sont toujours délivrés sous réserve des droits civils des tiers;

Considérant que l'article 74 ancien du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine permet que les lotissements en cours en date du 22 avril 1962 soient continués sans permis; que cela signifie que le lotisseur est en droit de vendre les terrains sans solliciter un nouveau permis de

lotir, et non que le lotissement acquiert la même valeur qu'un lotissement dûment autorisé sous l'empire de la loi de 1962;

Considérant qu'il ressort clairement du reportage photographique ainsi que du rapport du 28 août 1997 du service provincial de l'aménagement du territoire reproduit dans la décision de la députation permanente, que la construction réalisée, non seulement s'intègre à l'environnement bâti, mais ne porte pas préjudice aux voisins;

Considérant que le gabarit de l'extension est raisonnable;

Considérant, cependant, qu'il y a lieu d'affecter le rez-jardin de cette extension à un usage d'entrepôt, vu l'étroitesse du passage menant au jardin et les nuisances possibles que pourraient engendrer, pour les propriétés riveraines, les allées et venues de véhicules en zone de cours et jardin;

Considérant, pour garantir cette affectation, qu'il est opportun de remplacer les portes de garage arrière par des murs revêtus d'un parement de briques identique à celui utilisé pour la construction de l'extension;

(...)"

16. Par son arrêt n° 137.314 du 18 novembre 2004, le Conseil d'Etat annule l'arrêté ministériel du 17 juin 1999 après avoir reconnu le bien fondé du moyen qui contestait la motivation de la décision d'octroi du permis d'urbanisme.

17. Le 6 décembre 2004, l'avocat de Joël PAUL demande au Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial de procéder à la réfection du permis annulé par le Conseil d'Etat.

18. Le 27 décembre 2004, Joël PAUL s'adresse au ministre pour lui communiquer un reportage photographique ainsi que plusieurs renseignements de fait : après la faillite de la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY, l'exploitation commerciale de l'immeuble a repris à partir du 10 août 2001 par la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CYBER WIDE; aujourd'hui, écrit-il, seul est exploité un petit atelier d'entretien et de réparation informatique, sachant qu'il n'y aurait plus aucun charroi généré par cette exploitation qui n'occupe plus que lui-même; l'auteur de la lettre confirme que, compte tenu de ces éléments, il renonce à l'accès carrossable à l'espace de cours et jardins ainsi qu'à l'exploitation d'un parking à l'arrière de l'annexe, il confirme également que le rez-de-jardin de l'extension sera affecté uniquement à un usage d'atelier de réparation et d'entretien de matériel informatique à l'exclusion de toute autre affectation, y compris à celle d'entrepôt.

La S.P.R.L. CYBER WIDE a ensuite également été déclarée en faillite.

19. Le 29 décembre 2004, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial accorde à Joël PAUL le permis d'urbanisme sollicité.

L'arrêté du 29 décembre 2004, qui constitue l'acte attaqué, est ainsi rédigé :

" [...]

Considérant que le bien visé est repris en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par Arrêté royal le 28 mars 1979;

Considérant que le bâtiment a été construit sur un terrain inclus dans un lotissement constitué en 1956, sur lequel, le 14 août 1956, l'ingénieur en chef-directeur de l'administration de l'urbanisme a émis un accord officieux conditionnel;

Considérant que la jurisprudence du Conseil d'Etat considère que les lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ne confèrent pas de droits acquis vis à vis de l'autorité administrative; que, dès lors, cette autorité n'est pas liée par cet accord officieux, de sorte qu'il n'y a pas d'obstacle à ce que les conditions du permis de bâtir diffèrent de celles de l'approbation officieuse du lotissement;

Considérant que les permis de bâtir sont toujours délivrés sous réserve des droits civils des tiers;

Considérant que l'article 74 ancien du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine permet que les lotissements en cours en date du 22 avril 1962 soient continués sans permis; que cela signifie que le lotisseur est en droit de vendre les terrains sans solliciter un nouveau permis de lotir, et non que le lotissement acquiert la même valeur qu'un lotissement dûment autorisé sous l'empire de la loi de 1962;

Considérant qu'il ressort clairement du reportage photographique déposé dans le cadre du présent recours que la construction réalisée, non seulement s'intègre à l'environnement bâti, mais ne porte pas préjudice aux voisins;

Considérant en effet, d'une part, que le gabarit de l'extension est raisonnable, tenant compte du gabarit des constructions environnantes, soit notamment le gabarit des immeubles jouxtant la parcelle, objet de la demande et, d'autre part que l'extension sollicitée portera le bâtiment actuel à une profondeur moins importante que l'immeuble sis à gauche (APPELMANS), en telle sorte que l'on ne peut parler d'une implantation importante et excessive par rapport à la zone de cours et jardins et aux constructions sur les parcelles mitoyennes;

Considérant, à cet égard, quant à la perte de vue et d'ensoleillement dont se plaignent les proches voisins, ces éléments ne peuvent être retenus, tenant compte de la configuration des lieux;

Considérant, en effet, que l'extension s'inscrit dans le même plan que les façades arrières des immeubles jouxtant la parcelle, objet de la demande et ne peut porter atteinte en terme de vue que pour ce qui concerne les façades latérales de ces immeubles;

Considérant, toutefois, que le bâtiment sis à gauche (BARTHELEMY) de l'immeuble à étendre est implanté à plus de sept mètres de la limite mitoyenne et que le bâtiment situé à droite a une profondeur qui est moins importante que le

bâtiment à étendre, en telle sorte que l'extension sollicitée ne leur porte en rien préjudice et qu'en toute hypothèse la pièce donnant sur la fenêtre existante dans le pignon latéral de cet immeuble ne perdra de lumière de manière significative dès lors qu'une ombre était portée sur cette fenêtre par la terrasse édifiée lors de la construction du bien à étendre;

Considérant en outre que ces immeubles comportent tous les deux à l'arrière une véranda qui permet de les éclairer naturellement;

Considérant quant à l'ensoleillement que les constructions jouxtant la parcelle objet de la demande ont leur façade à rue côté sud et leur façade arrière côté cours et jardins côté nord, en telle sorte que l'extension sollicitée ne cause aucune perte d'ensoleillement significative;

Considérant que le fonctionnaire délégué s'il a émis un avis défavorable sur la demande dont recours, en date du 14 mars 1997, avait pourtant considéré le 21 décembre 1990 que le projet pouvait être accepté;

Considérant que l'on n'aperçoit pas les motifs de son revirement d'attitude, ce d'autant plus que la doctrine estime que «Les raisons d'un tel revirement d'appréciation doivent logiquement être trouvées dans un élément nouveau ignoré lors de la décision antérieure, telle qu'une nouvelle demande de permis apportant des changements significatifs au projet, une nouvelle argumentation présentée par le demandeur ou une meilleure connaissance de la situation résultant d'une visite des lieux» (B. PAQUES, La motivation des permis d'urbanisme : un art ou une science ?, Aménagement, 2003, p. 153 et sui.) et qu'il n'apparaît pas du dossier que ce revirement serait fondé sur l'un de [ces] éléments;

Considérant quant à l'arrêté de la Députation permanente du 29 janvier 1998 qu'il se fonde sur des considérations de droit civil qui ne peuvent être prises en considération et se borne pour le surplus à considérer que l'extension litigieuse ne serait pas en harmonie avec le bâtiment existant, sans pour autant considérer qu'il serait porté atteinte aux propriétés mitoyennes du bien à étendre;

Considérant quant au jugement prononcé par le tribunal de première instance de Nivelles qu'il a été explicité ci-avant pourquoi il y avait lieu de se départir de son analyse de la situation des lieux;

Considérant qu'il résulte des explications données par le demandeur dans sa note datée du 27 décembre 2004 qu'il exerce actuellement une activité limitée à la réparation et à l'entretien de matériel informatique qui ne nécessite aucun accès à l'arrière par des véhicules dans la zone de cours et jardins;

Considérant, dès lors, qu'il y a lieu d'affecter le rez-jardin de cette extension à un usage exclusif d'atelier de réparation et d'entretien de matériel informatique, à l'exclusion de toute autre affectation, en ce compris à l'exclusion d'un entrepôt;

Considérant, pour garantir cette affectation, qu'il est opportun de remplacer les portes de garage arrière par des murs revêtus d'un parement de briques identique à celui utilisé pour la construction de l'extension;

Considérant que dans sa note précitée du 27 décembre 2004 le demandeur renonce à sa demande de régularisation de l'accès carrossable à la zone de cours et jardins;

Considérant que celle-ci sera affectée exclusivement à un jardin d'agrément;

Considérant que pour garantir cet engagement, il est imposé la construction d'un mur d'une hauteur de 75 cm et une largeur de 1,80 m à édifier dans l'alignement de la façade à rue de l'immeuble à étendre, de façon à ne laisser qu'un passage de

1m entre ce mur et la limite mitoyenne côté APPELMANS, comme stipulé au plan d'implantation;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1^{er}: Le permis d'urbanisme sollicité par Maître LEVERT, agissant au nom de Monsieur PAUL, est OCTROYÉ.

Le demandeur devra respecter les conditions suivantes :

- 1- la zone de cours et jardins située à l'arrière de l'extension sera affectée à usage exclusif de jardin d'agrément;
- 2- le rez-jardin de l'extension sera affecté à un usage exclusif d'atelier de réparation et d'entretien de matériel informatique, à l'exclusion de toute autre affectation, en compris à l'exclusion d'un entrepôt,
- 3- la construction d'un mur d'une hauteur de 75 cm et une largeur de 1,80 m sera édifié dans l'alignement de la façade à rue de l'immeuble à étendre, de façon à ne laisser qu'un passage de 1m entre ce mur et la limite mitoyenne côté APPELMANS, comme stipulé au plan d'implantation devra être réalisée dans les six mois de la délivrance du permis, empêchant tout accès carrossable à la zone de cours et jardins située à l'arrière de l'extension.

[...]".

20. Par son arrêt du 25 octobre 2007, la Cour d'appel de Bruxelles réforme le jugement du 29 septembre 1997, dit la demande originaire (en remise en état des lieux et en dommages et intérêts) non fondée en tant qu'elle est basée sur l'article 1382 du Code civil et sur les dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et, avant dire droit sur la demande subsidiaire basée sur l'article 544 du code civil, ordonne une expertise, laquelle semble toujours en cours à l'heure actuelle selon la lettre du 14 septembre 2010 de l'avocat de l'intervenant;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen intitulé "tardiveté de l'acte attaqué et incompétence ratione temporis de la partie adverse", de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11, 23 et 33, de la violation des principes généraux de bonne administration, du délai raisonnable et de la sécurité juridique et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité :

- en ce que la demande de permis de bâtir qui a conduit à l'acte attaqué a été introduite le 31 octobre 1994 et le recours au Gouvernement wallon le 9 avril 1998;
- alors que l'arrêté attaqué intervient le 29 décembre 2004, soit plus de dix années après la demande et plus de six ans après le recours au gouvernement;
- que ce faisant, la décision a été prise bien au-delà du délai raisonnable pour ce faire, de telle sorte que la partie adverse a perdu toute compétence pour adopter

l'acte attaqué et que le refus décidé par la députation permanente était devenu définitif;

que, retraçant la chronologie des actes de procédure, les parties requérantes affirment que l'intervenant et la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY auraient contribué au retard apporté à l'adoption de la décision finale;

Considérant qu'en réplique, les requérantes, qui reproduisent leur moyen, soulignent qu'en l'absence de délai de rigueur légalement prévu, il y a un principe général de droit imposant aux autorités de statuer dans un délai raisonnable;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes relèvent ce qui suit :

" [...]

Il importe toutefois d'observer que, depuis l'introduction de la toute première demande de permis, l'objet de la demande, son contenu et les circonstances de fait qui l'entourent n'ont cessé d'évoluer.

Ainsi :

- Alors que la demande initiale portait notamment sur des bureaux, un dépôt et des garages, les transformations qui ont été régularisées par l'acte attaqué sont toutes différentes.
- Monsieur Paul ayant introduit auprès des autorités communales une demande de permis largement incomplète, celle-ci a dû être complétée ultérieurement. C'est ainsi que devant le Gouvernement de la Région wallonne, un reportage photographique a été invoqué pour tenter de pallier les insuffisances du dossier, notamment en ce qui concerne les inexactitudes que contient la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.
- La situation du demandeur de permis lui-même n'a cessé d'évoluer puisque, alors qu'au départ il comptait exploiter un commerce, c'est ensuite un atelier de réparation qu'il souhaitait exploiter dans les lieux. Après cela, sa situation a encore changé puisque les sociétés qu'il exploitait sont finalement tombées en faillite.

[...] de tels changements sont de nature à rendre la demande obsolète puisque les bénéficiaires du permis sollicité ne sont plus en mesure de le mettre en œuvre, comme en atteste d'ailleurs le fait que les conditions imposées par le Gouvernement wallon n'ont pas toutes été réalisées (par exemple les portes de garage qui auraient dû être supprimées et qui, semble-t-il, ne l'ont pas été).

De plus, la longueur de la procédure a également des conséquences en ce qui concerne les dispositions légales applicables à la demande, lesquelles n'étaient plus d'actualité. Ainsi par exemple, dans leur quatrième moyen, les requérantes ont critiqué le fait que la demande de permis n'a pas fait l'objet d'une enquête publique alors que tel aurait dû être le cas en vertu de l'article 330 du CWATUP.

[...]"

Considérant que l'intervenant soutient, en substance, que compte tenu de la complexité du dossier et des recours qui ont été exercés, le délai raisonnable n'aurait pas été dépassé en l'espèce;

Considérant que l'arrêt n° 137.314 du 18 novembre 2004 a annulé l'arrêté ministériel du 17 juin 1999 qui avait accordé un permis d'urbanisme à l'intervenant; que le 6 décembre 2004, l'avocat de celui-ci a communiqué l'arrêt à la partie adverse et lui a demandé de procéder à la réfection du permis annulé; que l'acte attaqué a été adopté le 29 décembre 2004, soit moins d'un mois après;

Considérant que pour déterminer si le délai raisonnable a été dépassé en l'espèce en raison de la durée de la procédure administrative précédant la phase de la (deuxième) réfection de l'acte annulé, il n'y a pas lieu d'avoir égard à la durée de la procédure en annulation devant le Conseil d'Etat; qu'il n'est pas contesté que l'arrêté ministériel du 17 juin 1999, annulé, était intervenu dans le délai de rigueur qui avait commencé à courir à partir de la lettre de rappel reçue le 25 mai 1999 et que le gouvernement avait été saisi d'un recours administratif le 9 avril 1998;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué date du 14 mars 1997 tandis que celle de la députation permanente a été adoptée le 29 janvier 1998;

Considérant que le délai séparant la demande de permis (31 octobre 1994) et la décision du fonctionnaire délégué (14 mars 1997) s'explique par l'abstention de l'autorité communale, abstention à laquelle l'intervenant a pris l'initiative de mettre lui-même un terme en saisissant le fonctionnaire délégué le 24 février 1997 et utilisant ainsi le mécanisme prévu par l'article 51 du CWATUP pour remédier au défaut du collège de respecter le délai qui lui était imparti;

Considérant que les arguments évoqués par les parties requérantes dans leur dernier mémoire ne peuvent être retenus car toutes les demandes de permis ont été faites par Joël PAUL agissant pour les sociétés qu'il a successivement mises sur pied et, fondamentalement, pour régulariser une situation existante; que c'est la législation en vigueur au moment où l'infraction urbanistique a été commise qui s'applique à la demande et à la procédure d'examen de celle-ci, sauf disposition législative contraire; qu'il s'ensuit que même si l'intervenant avait introduit une nouvelle demande de régularisation au lieu de modifier celle-ci, c'est la réglementation de l'époque qui aurait été applicable, la demande de permis étant et restant une demande de permis de régularisation;

Considérant que compte tenu des circonstances particulières de la cause, notamment la multiplication des recours et des contestations ainsi que sur le vu de la complexité des éléments de fait du dossier, il n'apparaît pas que l'acte attaqué aurait été adopté au terme d'une procédure qui manifestement excéderait le délai raisonnable dans lequel toute décision administrative doit intervenir;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'avoir égard ici à la première demande de permis de bâtir (5 novembre 1990) qui s'est soldée par un arrêt d'annulation du 23 novembre 1993 et qui a été suivie d'une nouvelle demande de permis le 31 octobre 1994, de tels délais ne pouvant raisonnablement pas fonder la conclusion que l'intervenant serait déchu - si tant est que faire se puisse - de demander la régularisation d'une construction qu'il a érigée sur la base d'un permis ensuite annulé par la juridiction administrative;

Considérant que le premier moyen manque en fait;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen, intitulé "demandeur et bénéficiaire du permis litigieux", de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CWATUP, notamment de ses articles 50 à 52 (ancienne numérotation), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, ainsi que des principes généraux de bonne administration, et de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité :

- en ce que la décision attaquée octroie un permis d'urbanisme à Joël PAUL sur le recours introduit par son avocat, en sa qualité de conseil de la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY et de Joël PAUL, contre la décision de la députation permanente du 29 janvier 1998;
- alors que la demande de permis initiale a été introduite par Joël PAUL en sa qualité d'administrateur délégué de la société anonyme précitée, unique demanderesse du permis, et que seul le demandeur de permis peut introduire un recours contre une décision de refus (arrêt C.E., REMY, n° 45.965, du 2 février 1994);
- et alors que la partie adverse n'aurait pas non plus pu délivrer le permis demandé à la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY puisque au moment où elle a statué, cette société était liquidée suite à sa faillite;

Considérant que la partie adverse conclut à l'irrecevabilité du moyen et à son caractère non fondé dès lors que le permis a été délivré au seul Joël PAUL;

Considérant qu'énumérant les différents actes de la procédure administrative, les parties requérantes affirment, en réplique, que c'est la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY qui avait introduit à l'origine la demande de régularisation et non pas Joël PAUL qui en était l'administrateur délégué, de telle sorte qu'il était normal qu'il signe les documents requis; qu'elles allèguent que ce n'est qu'en cours de procédure que l'intéressé s'est joint à la demanderesse initiale;

Considérant que l'intervenant, qui s'interroge sur l'intérêt au moyen, soutient en substance que Joël PAUL et la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY ont bien demandé tous deux le permis, ce même si par la suite certaines autorités ont pu apporter une interprétation erronée et restrictive quant à l'identité de l'auteur de la demande, ajoutant que le permis est lié à une parcelle déterminée et non à une personne déterminée;

Considérant qu'ainsi que le soutient la partie adverse, le deuxième moyen est irrecevable en tant qu'il invoque la violation des articles 10, 11 et 23 de la Constitution sans préciser en quoi ces dispositions auraient été méconnues par l'acte attaqué et en tant qu'il dénonce la violation "des principes généraux de bonne administration" sans indiquer lesquels; que la même observation peut être formulée à l'égard des autres moyens qui procèdent de la même façon;

Considérant que Joël PAUL, qui est le propriétaire de la maison pour laquelle il est demandé de régulariser l'annexe arrière, est cité comme "maître de l'ouvrage" sous la rubrique relative à l'auteur de la demande dans le formulaire de demande de bâtir, en même temps que la S.A. J.P. HIGH TECHNOLOGY, locataire des lieux et exploitant à l'époque; qu'il en va de même des documents accompagnant cette demande;

Considérant que si l'article 52 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en vigueur à l'époque (CWATUPa) dispose que le demandeur peut introduire un recours auprès de l'Exécutif, on ne saurait pas déduire des mentions "Joël PAUL - JPH TECHNOLOGY" que le premier aurait agi non pas en nom personnel mais uniquement en sa qualité d'administrateur délégué de la seconde, qualité non indiquée au document, pour en conclure que l'actuel intervenant ne pourrait pas se voir reconnaître la qualité de "demandeur" au sens de cet article;

Considérant que le deuxième moyen, lorsqu'il n'est pas irrecevable, manque en fait;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen, intitulé "Composition incomplète du dossier de demande", de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11, 23 et 32, du CWATUP, notamment de ses articles 204, 2°, 3°, 4°, 6°, et 205 et 206 (ancienne numérotation), celle du décret du 11 septembre 1985, notamment de ses articles 6 et 7, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, notamment de son article 14, de la loi du 29 juillet 1991, notamment de ses articles 2 et 3, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991, notamment de ses articles 3 et suivants, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et des principes généraux notamment ceux de bonne administration et de l'autorité de la chose jugée, ainsi que l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs :

- en ce que, première branche, la demande de permis de bâtir adressée en octobre 1994 au collège des bourgmestre et échevins et en février 1997 au fonctionnaire délégué ne comportait que les plans de situation, d'implantation et de façades de la construction dont la régularisation était demandée;
- alors que plusieurs autres documents et informations devaient également être joints à la demande de permis de bâtir et ce, tant au niveau du collège des bourgmestre et échevins qu'au niveau du fonctionnaire délégué: attestation de l'architecte, photographies, formulaire statistique, notice d'évaluation;
- de telle sorte qu'à défaut d'avoir produit ces documents, le demandeur du permis de bâtir a induit l'autorité en erreur en ne lui permettant pas de se faire une juste idée du projet et des troubles qu'il occasionnerait au voisinage et qu'il a faussé toute la procédure et a porté atteinte à la compétence du collège des bourgmestre et échevins et du fonctionnaire délégué;
- et alors que l'acte attaqué méconnaît l'autorité de chose jugée reconnue aux arrêts du Conseil d'Etat en raison de l'octroi du permis sans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- et alors que l'irrégularité du dossier de demande de permis soumis au collège des bourgmestre et échevins ne peut pas être couverte ultérieurement;

que la seconde branche du moyen dénonce des inexactitudes qui entacheraient :

- le plan de situation qui ne mentionne pas le statut juridique des voies de desserte (article 204, 3°, a), CWATUPa);
- le plan d'implantation qui reste en défaut de figurer les voies publiques de desserte, l'affectation des constructions voisines, les servitudes et les zones de recul reprises dans les actes authentiques d'achat, l'indication des fenêtres des immeubles faisant face au terrain du demandeur de permis;

- les plans des façades qui laissent apparaître que l'extension aurait une hauteur projetée s'arrêtant au plafond du rez-de-chaussée côté rue, ce qui serait totalement inexact;
- la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui passe sous silence les inconvénients liés à l'augmentation du charroi, l'affectation des constructions voisines et l'existence des servitudes du fait de l'homme, qui contient des erreurs concernant le projet qui est d'installer principalement des bureaux dans une habitation, concernant l'intégration au cadre bâti ou quant au voisinage et qui n'est plus du tout adaptée à la demande qui a conduit à l'acte attaqué, les conditions conduisant à des déchargements et stationnements en voirie;

Considérant qu'en réplique, les parties requérantes qui observent que la partie adverse ne semble pas contester que le dossier soumis au collège échevinal et au fonctionnaire délégué, ne comprenait pas tous les documents requis en vertu de l'article 204 du CWATUP, soutiennent que si les premières autorités compétentes n'étaient pas en possession de la totalité du dossier de demande, les autorités suivantes - en l'occurrence la députation permanente et le gouvernement wallon - ne pouvaient pas faire droit à la demande ainsi complétée; que, se fondant sur la qualité d'autorité d'appel de la partie adverse, sur la nécessité pour toutes les autorités intervenant dans la procédure administrative de pouvoir statuer en connaissance de cause et sur l'absence d'indication pouvant être tirée sur ce point de l'arrêt du 18 novembre 2004, et invoquant l'enseignement de l'arrêt Ville d'Alost n° 53.131 du 4 mai 1995, les requérantes défendent l'idée que le dossier de demande de permis ne peut pas être complété en cours de procédure administrative pour justifier l'octroi du permis de bâtir; qu'elles estiment que les omissions et irrégularités qui affectent les seuls documents annexés à la demande - à savoir les plans - ont été de nature à induire l'autorité délivrante en erreur; qu'elles écrivent ainsi que les irrégularités contenues dans le plan d'implantation ont d'autant plus induit l'autorité en erreur que le projet initial prévoyait la construction de garages alors que ce qui est finalement autorisé, c'est la construction d'ateliers, ce qui suppose le passage de camions ou, à tout le moins de camionnettes, ainsi qu'en attestent les photographies qu'elles produisent et ce, avec toutes les nuisances que cette exploitation entraîne; qu'elles évoquent aussi l'erreur relative à la hauteur du bâtiment qui cause une perte d'ensoleillement pour les habitations voisines ainsi que l'existence d'une servitude de non-construction sur une distance de trois mètres à partir de la mitoyenneté; qu'elles énumèrent ensuite les irrégularités et les insuffisances qui entacheraient, selon elles, la notice en ce qui concerne l'affectation de la maison, les nuisances liées à l'activité, le charroi supplémentaire, le stationnement en voirie, l'intégration au cadre bâti, le voisinage, outre le fait que ladite notice ne serait plus adaptée à la

demande initiale puisque l'acte attaqué interdit l'affectation de l'annexe litigieuse à l'usage d'entrepôt;

Considérant que l'intervenant rappelle que le gouvernement wallon a agi en l'espèce en qualité d'administration active sur la base d'un recours en réformation; qu'il considère qu'une demande initiale éventuellement incomplète peut être étayée avant que le gouvernement ne statue; que, quant aux plans, l'intervenant fait observer que le dossier comprend également une isométrie, que quinze clichés supplémentaires ont été communiqués le 27 décembre 2004 à la partie adverse et que l'autorisation portant sur un atelier plutôt que sur un entrepôt est un élément favorable aux requérantes; qu'au sujet de la notice, il allègue que le moyen est flou quant à l'autorité que des inexactitudes auraient induite en erreur, à supposer que de telles erreurs aient été commises; qu'il renvoie à ce sujet à l'examen du septième moyen de la requête;

Considérant, quant à la première branche, qu'en l'espèce, un avis de réception de la demande a été délivré au demandeur sans qu'il ait été signalé à celui-ci que son dossier serait incomplet; que, toutefois, dans sa décision du 14 mars 1997, le fonctionnaire délégué affirme que le dossier est incomplet au sens de l'article 204 du CWATUPa et que seuls les plans sont repris au dossier; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas datée; que l'on ignore le moment où elle fut transmise à l'autorité administrative chargée de statuer sur la demande de permis; que dans sa décision du 29 janvier 1998, la députation permanente énonce ce qui suit : "Considérant que le dossier d'instruction du présent recours a été complété des documents manquants suivant l'article 204 du CWATUP";

Considérant qu'il n'est pas contesté que les documents dont le moyen à l'examen déplore l'absence au moment du dépôt de la demande de permis de bâtir, étaient bien en la possession de la partie adverse lorsque celle-ci a accordé le permis attaqué, sur recours, le 29 décembre 2004;

Considérant que l'article 10, § 1^{er}, du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne autorise expressément les autorités compétentes à apprécier les incidences sur l'environnement en prenant en considération la notice "et toute autre information qu'elle(s) juge(nt) utile"; que le paragraphe 3 du même article l'autorise expressément à demander des informations complémentaires au demandeur d'autorisation; que l'article 226 du CWATUPa permet au fonctionnaire délégué d'exiger la production de documents complémentaires et d'exemplaires de plans

supplémentaires; qu'il s'ensuit qu'un dossier de demande peut être complété en cours de procédure;

Considérant que, même si la procédure administrative comporte une phase de vérification du caractère complet du dossier de demande, il ne résulte ni de l'article 50 ni des articles 203 à 206 du CWATUPa que les documents qu'ils énumèrent doivent être joints à la demande de permis, sous peine d'irrecevabilité de celle-ci et sans que l'irrégularité puisse être réparée en cours de procédure; que s'il est exact que l'article 233 du même Code prévoit que s'il constate que le dossier n'est pas complet, dans les quinze jours de la réception du dossier, le fonctionnaire délégué avertit le demandeur et le collègue que l'accusé de réception doit être considéré comme nul et qu'il y a lieu de recommencer la procédure, il faut constater que cette procédure n'a pas été suivie en l'espèce; que, toutefois cette disposition n'a cependant pas son équivalent dans la réglementation relative à l'instruction des recours;

Considérant que la décision que le ministre prend, à la suite d'un recours en réformation, se substitue entièrement aux décisions de première instance de telle sorte qu'un vice affectant la décision dont recours n'entache pas ipso facto la légalité de la décision nouvelle qui en est exempte; qu'il doit logiquement en aller de même pour les vices de procédure affectant la procédure en première instance lorsqu'ils sont réparés en appel;

Considérant que le moyen manque en droit en sa première branche;

Considérant qu'en tant qu'il reproche au permis de méconnaître l'autorité de la chose jugée s'attachant à l'arrêt n° 44.963 du 23 novembre 1993 en ce qu'il n'aurait prétendument pas égard à l'absence de notice, le moyen est irrecevable puisque s'il pourrait, le cas échéant, s'appliquer à la décision du fonctionnaire délégué, il ne présente aucune pertinence pour l'examen de l'arrêt ministériel attaqué qui a été pris sur le vu de cette notice;

Considérant quant à la seconde branche du moyen, que le dossier transmis au Conseil d'Etat ne contient pas de plan de situation mais que cette absence a pu être compensée par les autres plans versés au dossier administratif sans que l'absence de mention du statut juridique des voies de desserte ait pu laisser la partie adverse dans l'ignorance d'un élément déterminant pour sa décision ou l'ait induite en erreur sur un tel élément;

Considérant qu'une lacune ou une erreur dans le plan d'implantation n'entache la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur

ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause du fait de cette lacune ou de cette erreur ou si celle-ci a été déterminante; qu'en l'espèce, les lacunes dénoncées au moyen ont été compensées par les autres pièces figurant au dossier et en particulier par les photographies que l'intervenant a communiquées le 27 décembre 2004 à la partie adverse et auxquelles le préambule de l'arrêté attaqué se réfère de manière expresse pour conclure que la construction litigieuse non seulement s'intègre à l'environnement bâti mais aussi qu'elle ne porte pas préjudice aux voisins; que contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes dans leur dernier mémoire, ce n'est pas parce que ces photographies ont été communiquées deux jours avant la prise de l'acte attaqué que l'examen fait par le ministre ne serait pas sérieux; qu'en outre, l'autorité statuant sur recours peut faire compléter le dossier puisqu'elle est appelée à revoir celui-ci dans son intégralité;

Considérant que l'indication des voies publiques ne présente pas un caractère déterminant pour la régularisation d'une annexe située à l'arrière de la maison; qu'en l'espèce, la partie adverse n'a pas pu ignorer l'affectation des maisons voisines; qu'en ce qui concerne les servitudes, le moyen se confond avec le sixième moyen de la requête; que les fenêtres de la façade latérale concernée de chacune des deux maisons voisines sont représentées dans les photographies communiquées à la partie adverse; que les hauteurs respectives des trois maisons voisines peuvent être comparées à l'aide de l'isométrie accompagnant les plans;

Considérant quant aux nuisances générées par l'activité, que n'est pas compréhensible l'argumentation que développe le mémoire en réplique, notamment lorsque les requérantes affirment ce qui suit : "Les irrégularités contenues dans le plan d'implantation ont d'autant plus induit en erreur que le projet initial prévoyait la construction de garages alors que ce qui est finalement autorisé, c'est la construction d'ateliers. Cela suppose le passage de camions ou à tout le moins de camionnettes, ainsi qu'en attestent les photos jointes en annexe";

Considérant que les garages prévus à l'origine n'occupaient que le niveau inférieur de l'annexe et que la décision attaquée précise elle-même que l'activité dans les lieux a pour objet la réparation et l'entretien de matériel informatique; qu'elle exclut tout accès carrossable le long des façades latérales ainsi qu'à l'arrière de la construction et prohibe l'affectation de l'extension à l'usage de garages et d'entrepôts, ce qui implique forcément le stationnement et le déchargement de quelques véhicules en voirie; que, d'un autre côté, l'affectation d'une partie des locaux à des ateliers figurait déjà dans la demande initiale, étant renseignée dans les plans;

Considérant que les inexactitudes ou les insuffisances de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement peuvent être palliées par d'autres éléments du dossier; qu'en effet des inexactitudes ou insuffisances ne peuvent entraîner l'illégalité du permis que si elles ont empêché l'administration de statuer en connaissance de cause; que si, en l'espèce, la notice a effectivement été rédigée sans aucun soin, les requérantes n'établissent pas que les lacunes et les erreurs qu'elle contient auraient été de nature à induire la partie adverse en erreur sur l'un des points qu'elles énoncent;

Considérant que le formulaire de demande de permis ne détermine pas avec précision son objet; que la notice d'évaluation préalable d'évaluation des incidences sur l'environnement énonce que l'objet de la demande consisterait en la "transformation d'une habitation partiellement en bureau et en annexe, garages privés, atelier de bricolage"; que le moyen reproche à cet énoncé de cacher que la demande consiste en réalité à installer principalement un commerce et des bureaux dans une maison initialement destinée à l'habitation; que le moyen ne mentionne cependant pas la violation de l'article 195-6 du CWATUPa selon lequel la modification, dans une zone d'habitat, de l'utilisation d'une maison d'habitation pour en faire le siège d'une activité artisanale de moyenne ou petite entreprise ou de dépôt peut, aux conditions que fixe cet article, requérir l'obtention d'un permis de bâtir; que cette disposition n'est cependant pas d'ordre public, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes dans leur dernier mémoire, de sorte que son évocation dans ce mémoire est tardive;

Considérant que le dossier ne démontre pas que les imprécisions de la demande et de la notice auraient été de nature à induire la partie adverse en erreur en ce qui concerne l'activité de l'intervenant; que l'acte attaqué mentionne, à la lumière de la note du demandeur du 27 décembre 2004, que celui-ci exerce actuellement dans les lieux une activité limitée à la réparation et à l'entretien de matériel informatique, sans que la preuve du contraire soit apportée; que la même note précise que les lieux restent affectés à la résidence de l'intervenant; que les requérantes n'établissent pas que le commerce et les bureaux seraient devenus l'affectation principale des lieux au détriment de l'habitation, même si les plans, qui ne couvrent malheureusement qu'une partie de la maison, ne sont pas un modèle de précision ni de fiabilité en ce qui concerne l'affectation des différents locaux;

Considérant que c'est à l'aune de cette activité ainsi définie qu'il convient d'apprécier concrètement sa compatibilité avec le voisinage sans que l'on puisse suivre les requérantes lorsqu'elles font état d'une incompatibilité de principe;

Considérant que, s'agissant du charroi supplémentaire, la notice renseigne la circulation et le parage de 2 à 3 voitures; que le passage occasionnel d'un camion de livraison, non mentionné, n'est pas inhabituel dans une zone d'habitat; que les requérantes ne donnent aucune précision au sujet de la circulation dans les voiries de desserte ni sur la capacité de celles-ci afin de faire apparaître qu'il pourrait exister un problème concret dans ce domaine;

Considérant, en ce qui concerne "les espaces non aedificandi", que l'annexe est construite dans le prolongement de la maison existante et que, sur le vu du plan d'implantation, la seconde requérante ne respecte pas davantage un recul latéral de trois mètres; que les requérantes n'ont joint aucun plan à leur requête en annulation en vue d'étayer leurs allégations; que la partie adverse n'a pas pu être induite en erreur par la réponse "sans objet" que la notice donne à la question de l'intégration au cadre bâti ou non bâti;

Considérant que, de même, la requête en annulation n'est accompagnée d'aucun document probant à l'appui des affirmations des requérantes relatives à l'inadéquation des réponses données dans la notice à la question ayant trait au voisinage comprenant une école à proximité, un hôpital et diverses professions libérales;

Considérant, quant à l'inadaptation de la notice compte tenu de l'évolution du dossier, qu'il convient d'observer que la situation dont les requérantes se plaignent, à savoir le stationnement et la circulation de véhicules ainsi que le déchargement des camions en voirie, est, lorsqu'elle ne préexiste pas à la modification invoquée, la résultante nécessaire d'une condition imposée au bénéficiaire pour répondre à l'un de leurs griefs, à savoir le passage le long des façades latérales et à l'arrière de l'extension litigieuse; que cette situation n'est pas le fruit de l'ignorance de l'autorité administrative mais bien le résultat des informations qu'elle a recueillies;

Considérant que, en sa seconde branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérantes prennent un quatrième moyen, intitulé "enquête publique" de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CWATUP, notamment de son article 247, 3°, 5°, 7° et 8° (ancienne numérotation) et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité :

- en ce que la demande de permis d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune forme de publicité particulière, bien que le projet :
 - porte la profondeur de la construction existante à plus de quinze mètres et dépasse de trois mètres au moins celle du bâtiment de la seconde requérante;

- porte la surface de vente et d'atelier à plus de 400 m²;
- implique une dérogation au permis de lotir;
- alors que dans chacune de ces hypothèses, les demandes de permis d'urbanisme doivent être soumises aux formes et délais de publicité prévus aux articles 249, 250 et 251 du CWATUP;
- qu'il s'agit d'une formalité substantielle dont la méconnaissance a privé les pouvoirs publics des informations et renseignements nécessaires à la délivrance des permis;
- que le défaut de publicité apporté à la demande de permis a également empêché les riverains, dont la seconde requérante, de faire valoir en temps opportun leur opposition au projet;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérantes relèvent, s'agissant de la première hypothèse envisagée, que la profondeur totale du bâtiment de l'intervenant dépasse de plus de trois mètres celle des maisons voisines et que l'on ne saurait s'arrêter aux termes de "bâtiments contigus" qu'utilise "l'ancienne disposition", sous peine de méconnaître les articles 10 et 11 de la Constitution; qu'à propos de la deuxième hypothèse, elles allèguent que la surface utile de la maison est passée, grâce à l'extension, de 459 m² à 594 m² et que si l'on ne prend en considération que deux niveaux de la maison de l'intervenant, leurs calculs donnent une superficie totale destinée à un usage commercial de 449 m²; que, concernant la troisième hypothèse, elles affirment que la demande de permis de bâtir porte sur le changement d'affectation de l'immeuble existant pour y exercer une activité commerciale alors que le permis de lotir, qui produit des effets juridiques, prévoit que les immeubles sont affectés à un usage d'habitat, de telle sorte qu'une enquête publique aurait dû être réalisée; qu'elles ajoutent que l'absence d'enquête aurait privé les pouvoirs publics de l'information nécessaire et aurait empêché "les riverains", dont les "intimées" (sic), de faire valoir leurs observations au projet, et ajoutent ce qui suit :

- " Le fait que les requérantes se soient opposées au projet dès le départ est sans incidence en l'espèce puisque leur opposition a été manifestée auprès de leur voisin et non au moment adhoc, auprès des autorités adhoc. Qui plus est, une enquête publique aurait pu amener d'autres voisins à faire part de leurs récriminations - avec pour conséquence éventuelle qu'une commission de concertation aurait pu être réunie pour rendre un avis sur la question. Cet argument est donc sans fondement";

Considérant que l'intervenant objecte au moyen que l'article 247, 3° du CWATUPa n'est pas applicable à défaut de bâtiments contigus, sans que l'on puisse discerner une violation du principe d'égalité; qu'il soutient que les points 5° et 7° ne sont pas plus applicables dès lors qu'il n'est pas question, en l'espèce, d'un atelier ou magasin mais bien de bureaux avec un espace d'atelier restreint et dès lors que la surface totale du bâtiment affectée à la profession du demandeur de permis est

largement inférieure à 400 m², une partie de la maison étant destinée à l'habitation; qu'il considère que le bâtiment litigieux ne se trouve pas dans le périmètre d'un permis de lotir; qu'il observe à titre accessoire que l'enquête publique que les requérantes auraient souhaité voir se dérouler vise à permettre aux riverains de faire valoir leurs observations et griefs relativement au projet envisagé et s'interroge dès lors sur la portée de la critique des requérantes puisque, comme le démontre le dossier, celles-ci n'ont pas manqué, dès les prémisses du projet, de faire entendre leurs remarques : "n'ayant pas été flouées de leur droit, les requérantes n'ont dès lors en toute hypothèse pas intérêt à l'argument qu'elles avancent, comme cela ressort d'une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, le but recherché par la formalité ayant été atteint (...)";

Considérant que les bâtiments en cause ne sont pas des bâtiments contigus au sens de l'article 247, 3°, du CWATUPa puisque, même s'ils sont implantés sur des terrains contigus, ils ne se touchent pas : pour l'application de cette disposition, la distinction entre les bâtiments contigus et les bâtiments non contigus sur des terrains contigus repose sur un critère objectif et les requérantes, qui invoquent les articles 10 et 11 de la Constitution, n'expliquent pas en quoi elle ne serait pas raisonnablement justifiée, même si elle a été modifiée par la suite; que, pour conclure que l'extension litigieuse fait passer à plus de 400 m² les surfaces de magasin (art. 247, 5°) ou d'ateliers (art. 247, 7°), les requérantes prennent en considération la totalité de la superficie de deux niveaux de la maison existante - le sous-sol et le rez-de-chaussée - et de l'extension à régulariser; que, sur le vu des plans accompagnant la demande, il n'est pas établi que la totalité du sous-sol, dont une partie est à usage de caves et de garage, ni du rez-de-chaussée, dont une partie est destinée à l'habitation (cuisine, bureau) ni même de l'extension à régulariser (bureau), pourrait être qualifiée, avec un degré suffisant de certitude, de surfaces destinées à un magasin ou à des ateliers; que la présence de caisses apparaissant sur les photographies jointes au mémoire en réplique ne suffit pas à fournir la preuve du contraire dès lors que le dossier administratif établit que la maison de l'intervenant reste, dans les faits, partiellement affectée à l'habitation; que, pour le surplus, le moyen se confond avec le sixième moyen; qu'à cet égard, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérantes prennent un cinquième moyen, intitulé "décision autre que ce qui était demandé", de la violation de la Constitution, notamment des articles 10, 11 et 23, du CWATUP, notamment de ses articles 50 et 52 (ancienne numérotation), de la loi du 29 juillet 1991, notamment de ses articles 2 et 3, et des principes généraux de bonne administration et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité :

- en ce que le permis attaqué subordonne l'autorisation de construire l'extension au respect des conditions suivantes :
 - " 1- la zone de cours et jardins située à l'arrière de l'extension sera affectée à usage exclusif de jardin d'agrément;
 - 2- le rez-jardin de l'extension sera affecté à un usage exclusif d'atelier de réparation et d'entretien de matériel informatique, à l'exclusion de toute autre affectation, en ce compris à l'exclusion d'un entrepôt;
 - 3- la construction d'un mur d'une hauteur de 75 cm et (d')une largeur de 1,80 m sera édiflée dans l'alignement de la façade à rue de l'immeuble à étendre, de façon à ne laisser qu'un passage de 1m entre ce mur et la limite mitoyenne côté APPELMANS, comme stipulé au plan d'implantation, devra être réalisée dans les six mois de la délivrance du permis, empêchant tout accès carrossable à la zone de cours et jardins située à l'arrière de l'extension";
- alors que la demande de permis ainsi que les plans annexés à la demande concernent la transformation d'une maison en bureaux, entrepôts et garages, qu'une demande de permis d'urbanisme ne peut pas faire l'objet de modifications substantielles en cours de procédure et que lorsque le demandeur de permis entend modifier sa demande, il lui appartient de réintroduire ab initio un dossier complet;
- et alors que l'autorité administrative est tenue de statuer sur la demande qui lui est soumise et qu'en l'espèce, en imposant les conditions précitées, l'autorité administrative a dénaturé la demande dont elle était saisie, outre que les conditions sont entachées de contradiction si l'on se reporte à la motivation de l'arrêt du Conseil d'Etat du 18 novembre 2004;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les requérantes précisent ce qui suit :

- 1/ Selon elles, il serait inexact de prétendre que l'autorité aurait assorti le permis de conditions visant à assurer une meilleure intégration au bâti environnant ou une plus grande quiétude aux voisins dès lors que la nouvelle configuration qui découle du permis litigieux implique notamment le chargement et le déchargement de marchandises sur la rue, à l'avant du bâtiment existant - ce qui serait de nature à engendrer des répercussions négatives tant en ce qui concerne le niveau sonore que l'intensité du flux de la circulation dans la rue étroite qui dessert le "lotissement". Elles affirment que la demande de permis est donc modifiée dans une mesure beaucoup plus importante que ce qu'admet la partie adverse, de telle sorte qu'elle aurait statué ultra petita, bien au-delà de ce qui avait été demandé initialement.
- 2/ Elles écrivent que le fait que l'intervenant a déclaré expressément renoncer à l'utilisation de ses garages ne saurait pas modifier le raisonnement qui précède puisque le problème réside dans le fait que les avis émis au cours de la procédure

n'ont pas pu avoir égard à cet aspect du problème alors que les embarras de la circulation seront accrus du "fait de cette nouvelle configuration des lieux".

3/ Aux dires des requérantes, les conditions qu'elles dénoncent ne remédient pas aux problèmes relatifs aux pertes de vues et d'ensoleillement ni à celui qui a trait à l'affectation commerciale des lieux dans un environnement qui est exclusivement réservé à l'habitat;

Considérant que l'intervenant, qui rappelle la portée de l'arrêt n° 137.314 du 18 novembre 2004, objecte au moyen que les conditions qui assortissent le permis attaqué ne portent que sur des modifications n'affectant pas la nature de la construction projetée, étant d'ordre subsidiaire et visant à parer à des objections soulevées par les plans initiaux : les conditions énoncées visent à assurer la quiétude parfaite des riverains par la conversion des garages en ateliers afin d'éviter tout charroi en zone de cours et jardins et par la construction d'un muret; qu'il fait observer que les conditions critiquées sont favorables aux requérantes et souligne que son activité commerciale est modeste et n'a jamais entraîné le ballet de véhicules utilitaires allégué par les requérantes ni le stockage de marchandises en grandes quantités; qu'il écrit ne pas apercevoir en quoi l'acte attaqué aurait méconnu les articles 10, 11 et 23 de la Constitution, visés au moyen;

Considérant que le dispositif de l'arrêté attaqué assortit la délivrance du permis de bâtir au respect de trois conditions qui réservent la zone de cours et jardins à un usage exclusif de jardin d'agrément, réservent le rez-de-jardin de l'extension à un usage exclusif d'atelier de réparation et d'entretien de matériel informatique, à l'exclusion de toute autre affectation, en ce compris à l'exclusion d'un entrepôt, et imposent la construction d'un muret latéral empêchant tout accès carrossable; que ces conditions sont destinées à éviter les nuisances qu'engendreraient pour les propriétés riveraines les allées et venues de véhicules dans la zone de cours et jardins, l'utilisation du parking situé dans cette zone ainsi que le passage de véhicules le long de la façade latérale de la maison de la première requérante, éléments expressément relevés dans l'arrêt n° 137.314 du 18 novembre 2004 que l'acte attaqué a pour objet de refaire en en corrigeant les irrégularités; qu'elles sont précises et pertinentes au regard de l'objectif poursuivi; qu'il s'agit de restrictions qui ne modifient pas substantiellement le "projet" faisant l'objet de la demande de permis mais de conditions limitées quant à leur objet et ne portant que sur des éléments secondaires ou accessoires; que, loin de statuer "au-delà" de ce qui avait été demandé initialement, elles restent en-deçà de la demande; qu'il n'est pas raisonnable de soutenir que l'acte attaqué aurait "dénaturé" la demande dont la partie adverse était saisie;

Considérant que de l'examen du troisième moyen, il ressort qu'il n'est pas démontré que la partie adverse se serait trompée au sujet de l'activité exercée dans les lieux par l'intervenant; que les conditions critiquées qui tendent à éviter l'accès de véhicules dans la zone de cours et jardins ne peuvent avoir aucune influence sur "le flux de la circulation dans la rue étroite qui dessert le lotissement" ou sur les "embarras de circulation", tandis qu'il n'est pas déraisonnable de penser que le déchargement occasionnel de marchandises ainsi que la circulation de véhicules sont moins préjudiciables sur la voirie, à l'avant des maisons d'habitation, qu'à l'arrière de celles-ci dans une zone normalement réservée aux cours et jardins, que l'acte attaqué a voulu préserver, sans que les requérantes justifient d'un intérêt à critiquer de telles conditions qui leur sont entièrement favorables;

Considérant qu'il importe peu, pour l'examen du cinquième moyen, que les conditions critiquées ne remédient pas aux objections découlant des pertes de vues ou d'ensoleillement ou tenant à l'affectation commerciale des lieux, tel n'étant pas leur objet; que pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'administration active en ce qui concerne l'opportunité des conditions imposées ou celle de conditions supplémentaires destinées à mieux assurer encore l'intégration au bâti environnant ou la quiétude des voisins, sauf l'erreur manifeste d'appréciation que le moyen ne dénonce pas; que le cinquième moyen manque en fait;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CWATUP, notamment de ses articles 50, 74, 203 à 209 et 301 et suivants (ancienne numérotation), du permis de lotir délivré le 14 août 1956 imposant une zone de non aedificandi sur une distance de trois mètres ainsi que l'affectation des constructions à un usage d'habitation, des servitudes contractuelles et obligations résultant de l'acte authentique d'achat portant sur la parcelle concernée par le permis de bâtir, de la loi du 29 juillet 1991, notamment de ses articles 2 et 3, de la notion d'"Etat de droit" et des principes généraux de bonne administration et de sécurité juridique, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; que, dans une première branche, elles reprochent à l'acte attaqué d'avoir fait droit à la demande de permis alors que celle-ci ne mentionne pas que le bien se trouve dans le périmètre d'un permis de lotir, même périmé; que la deuxième branche fait grief à l'acte attaqué d'avoir délivré un permis de bâtir en violation d'un permis de lotir dès lors que la construction litigieuse tend à transformer une habitation pour lui donner une affectation commerciale et que cette construction ne respecte pas l'obligation et la servitude non aedificandi sur une distance de trois mètres à partir de la limite séparative des fonds; que, dans la troisième branche, les requérantes soutiennent

qu'un permis de lotir, fût-il accordé avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, comporte des effets juridiques contraignants auxquels la partie adverse aurait dû avoir égard, qu'à supposer que ce permis de lotir n'ait pas de valeur réglementaire, il n'en aurait pas moins une valeur contractuelle devant être prise en considération et qu'en toute hypothèse, les prescriptions d'un permis de lotir non périmé demeurent un ensemble de critères d'appréciation du bon aménagement des lieux;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, se fondant notamment sur l'article 74 de la loi du 29 mars 1962, les requérantes répliquent qu'il serait inexact de soutenir que les prescriptions du lotissement ne devaient pas être respectées; qu'invoquant ensuite l'adage "*patere legem quam ipse fecisti*", elles affirment que la partie adverse devait se conformer à la ligne de conduite qu'elle s'était préalablement fixée dans l'accord du 14 août 1956; qu'elles estiment que l'interprétation selon laquelle les permis de lotir délivrés avant la loi du 29 mars 1962 ne lieraient pas l'autorité délivrante ne serait pas admissible parce qu'elle reviendrait à méconnaître les articles 10 et 11 de la Constitution; que, selon elles, à supposer même que les prescriptions du lotissement seraient dépourvues de valeur réglementaire et qu'elles ne seraient donc pas contraignantes, il n'en demeurerait pas moins qu'elles devraient, en toute hypothèse, être prises en considération car elles exprimeraient la conception que les autorités administratives se font du bon aménagement des lieux;

Considérant que l'intervenant rétorque, en substance, aux deux premières branches du moyen que l'accord émis le 14 août 1956 ne peut pas être assimilé au permis de lotir visé à l'article 56 de la loi du 29 mars 1962, de telle sorte que les autorités administratives chargées de la délivrance des permis de bâtir ne sont pas tenues d'avoir égard aux prescriptions d'un "lotissement" créé avant la loi du 29 mars 1962 et qu'elles ne doivent pas non plus "viser" un tel "lotissement" lors de l'octroi d'un permis d'urbanisme; qu'il prend appui entre autres sur un arrêt n° 117/2004 du 30 juin 2004 de la Cour constitutionnelle alors Cour d'Arbitrage; qu'il soutient que l'argumentation des requérantes relative à la violation des articles 10 et 11 de la Constitution est dénuée de pertinence: qui ne voit, écrit-il, que la notion de permis de lotir était inconnue comme telle avant 1962 et que les "lotissements" créés avant ou après cette date sont donc objectivement inassimilables, un régime distinct étant par conséquent parfaitement légitime; qu'il s'interroge sur l'existence d'un grief réel découlant pour les requérantes de la violation de l'accord en tant que celui-ci prévoit un recul latéral de trois mètres puisque la propriété de la première requérante est éloignée de sept mètres de la limite séparative des fonds et que celle de la seconde requérante, si elle est comprise dans les limites du lotissement, ne respecte pas cette prescription; que s'agissant de

l'article 74 de la loi du 29 mars 1962, l'intervenant écrit que seul le paragraphe 1^{er} de cet article régit les "accords de lotissement" antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 et que la disposition a pour portée de permettre à titre transitoire la vente des lots provenant de la division préalable d'un bien sans pour autant soumettre ces lots au régime du permis de lotir; qu'il considère que la troisième branche du moyen est irrecevable dans la mesure où elle se fonde sur une norme étrangère à la sphère de compétence de la partie adverse; qu'il fait ensuite observer que les prescriptions du "lotissement" n'ont pas été reproduites comme telles dans les actes individuels de vente, de telle sorte que l'on ne peut pas parler avec certitude de doublage ni, partant, de servitudes conventionnelles; qu'il analyse ensuite les clauses reprises dans l'acte d'achat de sa maison et n'y voit pas de servitudes réelles mais uniquement des obligations personnelles de l'acheteur à l'égard du vendeur; que l'intervenant soutient, à titre subsidiaire, que la clause relative à la construction d'une maison d'habitation n'exclut pas l'exercice d'une activité commerciale dans une partie de l'immeuble et que les actes authentiques de vente visent une zone de recul de cinq mètres et non une zone de recul latéral de trois mètres; qu'il ajoute que ces obligations visent la construction initiale du bâtiment et que la construction de la seconde requérante ne respecte pas le recul latéral de trois mètres;

Considérant, sur les trois branches réunies, que le sixième moyen se fonde sur une lettre du 14 août 1956 que l'ingénieur en chef-directeur de l'administration de l'urbanisme a adressée au collège des bourgmestre et échevins de Wavre au sujet du lotissement du chemin de Borgendael et rédigée comme suit :

" En réponse à votre lettre du 18.6.1956 relative à l'affaire citée sous rubrique, j'ai l'honneur de vous faire savoir que le projet de lotissement que vous m'avez soumis ne soulève pas d'objection.

Je dois toutefois préciser, dès à présent, que les constructions à ériger à cet endroit seront de caractère rural isolées des mitoyennetés d'au moins 3 mètres. De plus, elles auront à répondre aux conditions urbanistiques particulières suivantes :

- 1) la hauteur sous corniche de ces constructions restera comprise entre 4 m minimum et 7 m maximum, mesure prise par rapport au niveau du sol le plus bas dans un rayon de 5 m autour de la construction;
- 2) le seul mode de couverture autorisé sera la toiture à versants d'inclinaison comprise entre 35° et 50°; les matériaux de toiture employés seront choisis entre la tuile et l'ardoise (artificielle ou naturelle);
- 3) les matériaux de parement des façades seront choisis entre : les pierres (naturelles ou reconstituées), les moellons, les briques rugueuses, les terres cuites, les chaulages, les crépis, les enduits peints et les cimentages;
- 4) les seuls modes de clôture admis pour la séparation des cours et jardins seront le fil de fer tendu, le treillis sur piquet et la haie vive.

En outre, j'attire votre attention sur ce que toute autorisation de construire sera subordonnée à l'aménagement et l'équipement complet de la voirie desservant les propriétés.";

Considérant que, d'une part, la lettre du 14 août 1956 ne contient aucune disposition imposant l'affectation des constructions à un usage exclusif d'habitation; que cet usage exclusif ne pourrait pas résulter avec certitude de la seule référence à des "constructions isolées de caractère rural"; que, d'autre part, si un recul latéral de trois mètres est prévu, toutes les constructions voisines ne s'y conforment pas et, en particulier, celle de la seconde requérante;

Considérant que, dans son arrêt du 25 octobre 2007, la Cour d'appel de Bruxelles a jugé comme suit :

" Le moyen tiré de la prétendue violation du permis de lotir et des stipulations contractuelles du lotissement qui seraient reprises dans l'acte authentique d'achat de l'immeuble de M. Paul manque également de pertinence: d'une part, avant la mise en vigueur de la loi organique du 29 mars 1962 de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, le permis de lotir n'existait pas, l'administration délivrant avant cette date (en l'espèce, en 1956) de simples autorisations de diviser un terrain en plusieurs lots constructibles; d'autre part, l'acte notarié ne fait aucune allusion aux prescriptions du lotissement et celles-ci ne pourraient donc avoir qu'une portée administrative et non conventionnelle. L'acte de vente ne contient aucune servitude réelle mais également des obligations personnelles de l'acheteur vis-à-vis de la venderesse originaire, et ne crée aucun droit dans le chef des voisins. De même, l'acte ne contient aucune interdiction d'affecter l'immeuble d'habitation partiellement à un usage commercial";

Considérant que devant le Conseil d'Etat, les requérantes ne produisent aucun document probant à l'appui des allégations qu'elles énoncent dans leur sixième moyen; qu'il est dans ces conditions impossible de donner une suite à certaines affirmations non étayées qui ne trouvent pas d'appui dans le dossier produit par les parties adverses et par l'intervenant; qu'ainsi, si le mémoire en réplique fait état d'une convention conclue en l'espèce le 7 août 1956 entre la commune et le lotisseur, l'existence et le contenu de cette convention ne sont pas établis sur le vu des pièces communiquées au Conseil d'Etat;

Considérant, en ce qui concerne la première branche du moyen, qu'il importe peu que le formulaire de demande ne mentionne pas l'existence de l'accord officieux du 14 août 1956 dès lors que le préambule de l'arrêté attaqué en fait état et expose les raisons pour lesquelles la partie adverse a décidé de ne pas l'appliquer, de telle sorte qu'il ne peut être soutenu que celle-ci aurait été induite en erreur du fait de l'omission dénoncée;

Considérant, s'agissant de la deuxième branche du moyen, qu'il résulte d'une jurisprudence constante du Conseil d'Etat que l'accord officieux préalable de

l'administration de l'urbanisme n'est pas assimilable à un lotissement dûment autorisé au sens de l'article 46 de la loi du 29 mars 1962, auquel le permis de bâtir doit être conforme; que l'autorité n'est pas liée par cet accord officieux, de sorte qu'il n'y a pas d'obstacle à ce que les conditions du permis de bâtir diffèrent de celles dont l'approbation officieuse du lotissement était assortie;

Considérant que l'article 74 de la loi du 29 mars 1962, aux termes duquel les lotissements en cours à la date d'entrée en vigueur de la loi pouvaient être continués sans permis lorsque les lotisseurs justifiaient d'un accord antérieur de l'administration de l'urbanisme, ne déroge qu'à l'article 56, aux termes duquel nul ne peut exposer en vente ou vendre une parcelle comprise dans un lotissement destiné à la construction d'habitations si ce lotissement n'a pas au préalable fait l'objet d'un permis écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que c'est à tort que les requérantes invoquent l'adage "patere legem quam ipse fecisti" ou l'existence d'une ligne de conduite contraignante; qu'elles n'exposent pas les raisons pour lesquelles il faudrait conclure que la distinction entre les divisions admises avant ou après l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, méconnaîtrait les articles 10 et 11 de la Constitution alors qu'il est logique de ne pas accorder la même valeur juridique à un accord officieux et à une autorisation administrative accordée à la suite d'une procédure administrative organisée et différente de celle qui peut conduire à l'accord officieux;

Considérant que l'acte attaqué expose les raisons qui, tirées du bon aménagement des lieux, ont conduit la partie adverse à délivrer le permis de bâtir et qui permettent de comprendre pourquoi elle l'a fait en dépit des mentions de l'accord officieux du 14 août 1956; que ces motifs sont contestés par le septième moyen de la requête; qu'il y a lieu de rappeler qu'à la différence des permis antérieurs, l'acte attaqué remédie à l'un des principaux inconvénients auxquels s'exposaient les projets antérieurs de régularisation en empêchant tout accès automobile à l'arrière des maisons d'habitation et en réservant cette zone à un jardin d'agrément;

Considérant que, là où elle ne se confond pas avec la deuxième, la troisième branche du sixième moyen invite le Conseil d'Etat à vérifier si les prescriptions du lotissement officieux dénuées comme telles de valeur réglementaire, ne doivent pas néanmoins être respectées parce qu'elles constitueraient des servitudes collectives; que, selon la troisième branche du moyen, en effet, "les prescriptions dudit permis de lotir sont reprises et reproduites dans les actes notariés de vente des différents terrains compris dans ledit lotissement, de sorte qu'elles ont assurément une valeur contractuelle (servitude contractuelle) ou de

stipulation pour autrui à l'égard et au profit des différents propriétaires de parcelles de lotissement"; que, toutefois, les requérantes ne produisent pas les actes notariés de vente auxquels elles entendent se référer;

Considérant qu'à la suite de l'arrêt du 25 octobre 2007 de la Cour d'appel de Bruxelles, il est établi que les prescriptions de l'accord officiel du 14 août 1956 et en particulier le recul latéral de trois mètres, ne sont pas reproduites dans les actes de vente que l'intervenant a versés aux débats; qu'il convient, en effet, d'éviter de confondre la prescription relative au recul latéral de trois mètres avec la stipulation contractuelle relative à un recul de cinq mètres à l'avant des bâtisses;

Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation des constructions à un usage exclusif d'habitation, les actes authentiques produits contiennent la clause suivante qui ne figure pas dans les prescriptions du lotissement officiel :

" c) Nonobstant ce qui est dit aux conditions stipulées ci-dessus, les acquéreurs s'engagent vis-à-vis de la venderesse, à ériger sur le terrain acquis une maison d'habitation répondant aux conditions architecturales imposées par les autorités, dans un délai de trois ans à partir des présentes";

qu'ainsi que le souligne l'arrêt du 25 octobre 2007 de la Cour d'appel, il ne s'agit pas d'une servitude réelle mais uniquement d'une obligation personnelle de l'acquéreur à l'égard de la venderesse originaire, l'acte de vente ne créant aucun droit au profit des voisins; qu'en outre, l'acte de vente ne contient pas d'interdiction d'affecter partiellement à un usage commercial, un immeuble qui reste affecté à de l'habitation, ce qui est le cas en l'espèce; qu'il n'y a donc pas ici de servitude conventionnelle venant confirmer une prescription figurant dans le lotissement officiel;

Considérant qu'il s'ensuit que le sixième moyen ne peut être accueilli dans aucune de ses trois branches;

Considérant que les parties requérantes prennent un septième moyen, intitulé "atteinte au bon aménagement des lieux", de la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, du CWATUP, notamment de ses articles 50, 74, 203 à 209 et 301 et suivants (ancienne numérotation), du permis de lotir délivré le 14 août 1956 imposant une zone non aedificandi sur une distance de trois mètres ainsi que l'affectation des constructions à un usage d'habitation, des servitudes contractuelles et des obligations résultant de l'acte authentique d'achat portant sur la parcelle concernée par le permis d'urbanisme, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, notamment de son article 14, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, des principes généraux de droit de bonne administration et de l'autorité de la chose jugée, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, ainsi que de

l'absence, de l'erreur ou de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou dans les motifs; que, dans une première branche, elles reprochent à la motivation de la décision attaquée de ne pas répondre aux critères d'exactitude, d'adéquation et de pertinence requis par la loi du 29 juillet 1991, alors même qu'il existait, en l'espèce, de multiples raisons pour lesquelles une motivation renforcée devait être adoptée :

- 1/ Il s'agissait d'une demande de régularisation.
- 2/ La décision attaquée s'écarte de décisions et d'avis antérieurs, en l'occurrence de l'arrêté de la députation permanente et de l'avis du fonctionnaire délégué donné en 1990.
- 3/ La partie adverse était liée par le permis de lotir délivré le 14 août 1956.
- 4/ La construction à régulariser ne répond pas aux critères du bon aménagement des lieux. Selon les requérantes, elle ne s'intègre pas à l'environnement bâti composé de maisons d'habitation, elle présente un gabarit déraisonnable; elle cause un préjudice aux voisins en leur faisant subir, notamment, une perte d'ensoleillement découlant d'une extension disproportionnée dans le champ de vision de leur propre habitation; il n'est pas exact que la façade arrière de la maison de l'intervenant serait dans le même plan que celle de l'immeuble de la seconde requérante; il importe peu que le préjudice n'apparaisse qu'en ce qui concerne les façades latérales; l'augmentation du passage des camions est incompatible avec la zone d'habitat et la construction de l'entrepôt porte atteinte aux servitudes conventionnelles; l'affirmation selon laquelle les propriétés voisines ne subiraient pas une perte d'ensoleillement étant donné que la zone de cours et jardins est exposée au nord, n'est pas pertinente, toujours aux dires des requérantes, puisque, au contraire, la luminosité sera encore plus faible du fait de cette construction;

Considérant que, dans une seconde branche, elles estiment que la décision attaquée méconnaît l'autorité de la chose jugée s'attachant à l'arrêt n° 137.314 du Conseil d'Etat et au jugement du tribunal de première instance de Nivelles, lorsque sa motivation renvoie à l'avis favorable du fonctionnaire délégué du 21 décembre 1990;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes reproduisent leur moyen qu'elles développent en mettant l'accent sur deux critiques adressées, entre autres, à l'acte attaqué :

- 1/ Le permis attaqué aurait été accordé sous le poids du fait accompli sans réelle vérification de la compatibilité de la construction avec le bâti environnant :
 - aucune comparaison n'aurait été effectuée avec les constructions voisines en sorte que la taille de la construction litigieuse n'aurait pas pu être appréciée à sa juste valeur;

- les matériaux de construction différencieraient également fortement des habitations voisines;
- la partie adverse n'aurait pas tenu compte de l'apport important de terres pour permettre l'accès des véhicules aux garages - des terres composées de caillasses qui auraient fait pression sur les clôtures en béton des requérantes et qui les auraient endommagées;
- enfin, la partie adverse ne se serait nullement souciée de la compatibilité de l'activité de l'actuel intervenant dans une zone réservée exclusivement à l'habitat.

2/ Les motifs de la décision seraient inexacts :

- en premier lieu, selon les requérantes, la construction autorisée ne répondrait pas aux critères de bon aménagement des lieux de par son gabarit et ses matériaux, en raison de la perte d'ensoleillement qu'elle fait subir aux voisins et en leur imposant une extension disproportionnée dans le champ de vision de leur propre habitation, en raison du passage des voitures et des poids lourds;
- en second lieu, les requérantes critiquent les raisons pour lesquelles la partie adverse a entendu s'écarter des décisions et des avis antérieurs;

Considérant que l'intervenant objecte à la première branche du moyen que les requérantes se méprendraient sur la portée de l'obligation de motiver en la forme, que la partie adverse n'est pas tenue de donner les motifs de ses motifs, que les motifs de fait et de droit de la décision sont exprimés dans l'instrumentum et que les requérantes ne dénoncent pas une erreur manifeste d'appréciation; qu'il souligne que la régularisation consiste, en l'espèce, en la réfection d'un permis annulé par le Conseil d'Etat et non en la régularisation de travaux effectués sans permis et plaide que le nouveau permis est le fruit d'un réexamen complet du dossier; qu'il conteste que la construction litigieuse contreviendrait au bon aménagement des lieux :

- en ce qui concerne la perte d'ensoleillement alléguée, la partie intervenante rappelle l'existence, au moment de l'exécution des travaux, d'une haie de sapins de haute taille entre la propriété de la première requérante et la sienne et elle soutient que, comme le reconnaît l'acte attaqué, une perte de luminosité existe mais n'est pas significative;
- quant à l'augmentation du charroi, les plaintes des requérantes seraient exagérées et, conformément au permis du 29 décembre 2004, un muret empêchant l'accès de tout véhicule vers le jardin a été érigé;
- quant au gabarit de la construction litigieuse, l'intervenant estime qu'il est abusif d'évoquer une construction sur trois niveaux et qu'il n'est pas exact de parler d'une extension à concurrence d'un tiers; que, s'agissant de la seconde branche du moyen, la partie intervenante souligne que le jugement du tribunal de première

instance de Nivelles est frappé d'appel, que l'arrêt n° 137.314 du 18 novembre 2004 avait trait au permis annulé du 8 janvier 1991 et que le motif relatif à l'avis de 1990 n'apparaît pas déterminant;

Considérant que si le septième moyen est intitulé "atteinte au bon aménagement des lieux", sa première branche critique exclusivement une "motivation inadéquate" ne se conformant pas à la loi du 29 juillet 1991, sans en particulier dénoncer une erreur manifeste d'appréciation, ainsi que le relève à juste titre l'intervenant;

Considérant que la critique de la motivation relative au permis de lotir se confond avec le sixième moyen à l'examen duquel il est renvoyé;

Considérant que la décision attaquée relève que le gabarit de la construction litigieuse, augmentée de l'annexe à régulariser, n'est pas excessif en invoquant deux éléments concrets : le premier consiste en la profondeur plus importante du bâtiment de gauche (appartenant à la première requérante) et le second en une comparaison avec la superficie restante de la zone de cours et jardins; que ces éléments sont pertinents; que les requérantes, qui n'ont joint aucun document probant à leur requête, n'allèguent pas une éventuelle inexactitude du premier d'entre eux alors que la matérialité du motif n'est pas contredite à première vue par les photographies versées aux débats et auxquelles le préambule de l'arrêt attaqué se réfère de manière expresse; que la requête en annulation n'évoquait pas le problème des matériaux que critique pour la première fois le mémoire en réplique; que l'augmentation à concurrence de 30 % de la surface utile du bâtiment, dénoncée pour la première fois dans le mémoire en réplique mais contestée dans le mémoire en intervention, ne permet pas de conclure ipso facto à l'inexactitude matérielle du motif contesté;

Considérant que, pour conclure que la construction litigieuse non seulement s'intègre à l'environnement bâti mais aussi ne porte pas préjudice aux voisins, l'arrêt attaqué considère ensuite que la perte de vue et d'ensoleillement dont se plaignent les voisins ne peut pas être retenue compte tenu de la configuration des lieux; que trois éléments sont énoncés à ce sujet concernant respectivement :

- les vues : la motivation ne peut être interprétée qu'en ce sens que les trois façades arrières étant des parallèles, il n'y aura de perte de vues qu'en ce qui concerne les façades latérales des deux immeubles contigus à la construction litigieuse mais que de ce point de vue, la situation est jugée ne pas porter préjudice aux voisins dès lors que, d'une part, le bâtiment situé à gauche est implanté à plus de sept mètres de la limite mitoyenne et dès lors que, d'autre part, la maison de

droite avait déjà une profondeur moins importante que le bâtiment à étendre, dans la situation existant avant les travaux. Ces motifs sont pertinents et la preuve de leur inexactitude n'est pas apportée, sachant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se substituer à l'autorité administrative en ce qui concerne l'appréciation de l'opportunité de régulariser l'annexe en fonction des exigences du bon aménagement des lieux;

- la luminosité : l'acte attaqué relève, d'une part, que la pièce donnant sur la fenêtre existante du pignon latéral de la maison de droite ne perdra pas de lumière de manière significative dès lors qu'une ombre était portée sur cette fenêtre par la terrasse édifiée lors de la construction du bien à étendre et, d'autre part, que les maisons des deux requérantes comprennent toutes les deux à l'arrière une véranda qui permet de les éclairer naturellement, sans être véritablement critiqué sur ces deux points par le moyen à l'examen et sans qu'il apparaisse que la partie adverse aurait perdu de vue que l'annexe litigieuse est plus profonde que l'ancienne terrasse;
- l'ensoleillement : l'acte attaqué prend en considération l'orientation des façades arrières non pas pour dénier l'existence de toute perte d'ensoleillement mais pour considérer que cette perte n'est pas significative;

Considérant que, par les conditions qu'il énonce, l'acte attaqué répond à l'une des plaintes des requérantes, celle qui concerne l'accès des véhicules à l'arrière de la construction; que les requérantes n'établissent pas concrètement qu'en l'espèce une activité qui, selon l'acte attaqué, est limitée à la réparation et à l'entretien de matériel informatique soulèverait des problèmes concrets de compatibilité avec la zone d'habitat, définie à l'article 170 du CWATUPa, en raison uniquement de "l'augmentation de fréquence de passage des voitures et poids lourds" en voirie; que les photographies annexées au mémoire en réplique ne paraissent pas suffire à emporter la conviction à ce sujet en raison de l'absence de précisions relatives au trafic généré par l'exploitation et aux nuisances liées à ce trafic; qu'en tout état de cause, l'acte attaqué est motivé en la forme au sujet de cette question lorsqu'il fait référence à une activité limitée à la réparation et à l'entretien de matériel informatique et que l'une de ses conditions interdit l'affectation du rez-de-jardin de l'extension à l'usage d'entrepôts;

Considérant qu'il est expédient d'examiner la critique adressée à la motivation relative à la décision du 14 mars 1997 du fonctionnaire délégué en même temps que la seconde branche du moyen;

Considérant, en ce qui concerne la référence à la décision de la députation permanente, que d'une part, la critique se confond en partie avec le sixième moyen, et d'autre part, l'arrêté attaqué ne dit pas qu'il serait interdit d'avoir

égard à l'absence d'harmonie entre le bâti existant et l'annexe à régulariser mais souligne que la députation permanente n'a pas considéré qu'il serait porté atteinte aux propriétés mitoyennes du bien à étendre; qu'il importe peu, pour l'examen de cette branche du moyen, que le 15 mars 1997, le fonctionnaire délégué aurait, lui, émis une telle appréciation; que, pour le surplus, l'acte attaqué ne retient pas l'objection déduite du manque d'harmonie de l'extension avec le bâtiment existant ainsi que de son importance, motifs retenus par la députation permanente, parce que son auteur considère, au contraire, que le gabarit de l'extension est raisonnable tenant compte du gabarit des constructions environnantes, ce que l'arrêté énonce de manière expresse sans qu'une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation soit, selon le cas, démontrée ou alléguée;

Considérant que, compte tenu de ce qui a été dit à propos de la troisième branche du sixième moyen, le motif relatif aux "considérations de droit civil qui ne peuvent être prises en considération" est surabondant;

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

Considérant que, la seconde branche du septième moyen ne peut pas davantage être accueillie dès lors que, à supposer même que le motif relatif aux appréciations du fonctionnaire délégué revête un caractère déterminant dans la présente cause, il apparaît que :

- si le préambule de l'arrêté attaqué évoque l'avis du fonctionnaire délégué du 21 décembre 1990, c'est pour signaler - certes maladroitement - que l'appréciation de cette autorité a varié dans le temps mais non pour s'approprier le contenu de cet avis,
- le jugement du tribunal de première instance a été réformé en appel et l'arrêt de la Cour d'appel ne reprend pas la même motivation,
- il n'est pas établi qu'en se référant à l'ombre portée par l'ancienne terrasse sur la fenêtre latérale de la maison de la seconde requérante, l'auteur de l'acte attaqué aurait ignoré que l'annexe litigieuse est plus grande et plus massive que cette terrasse ou qu'il se serait trompé sur ce point,
- la motivation de la décision attaquée et les conditions qu'elle énonce permettent de comprendre pourquoi elle s'écarte de l'appréciation portée par le fonctionnaire délégué,
- s'agissant des nuisances causées par les garages en zone de cours et jardins: la zone de cours et jardins devra être affectée à un usage exclusif de jardin d'agrément et le rez-de-jardin sera affecté à un usage exclusif d'atelier de réparation et d'entretien de matériel informatique à l'exclusion de toute autre

affectation, donc de garage, et une condition est destinée à empêcher tout accès carrossable vers cette zone,

- ces conditions répondent aussi à l'objection déduite de l'étroitesse du passage latéral,
- le préambule du permis attaqué s'exprime au sujet du gabarit de l'annexe et de l'ombre portée sur la propriété voisine,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 237,50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le trente et un janvier deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.