

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.775 du 8 décembre 2011

A. 197.155/XIII-5637

En cause : **LUMIA** Francesca,
ayant élu domicile chez
Me Sébastien DOCQUIER, avocat,
place du Parc 7
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 juillet 2010 par Francesca LUMIA qui demande l'annulation de l'arrêté du 26 mai 2010 du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refusant un permis d'urbanisme à la requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 novembre 2011 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes Alain GUERITTE et Julien DONFUT, loco Me S. DOCQUIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante,

et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 12 novembre 2009, Francesca LUMIA introduit auprès de la commune de Colfontaine une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de l'aménagement d'une habitation sise à COLFONTAINE, rue de la Montagne, sur un bien cadastré section A, n° 1239c2. Cette parcelle jouxte une parcelle n° 1239b2 dont elle est également propriétaire et sur laquelle est bâtie son habitation.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983.

Il est situé en zone d'habitat au schéma de structure réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23 février 2004 et en aire de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23 février 2004.

2. Le 24 novembre 2009, la commune de Colfontaine délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. L'administration estime que la demande déroge à l'article 15.9 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et décide d'organiser une enquête publique, du 1^{er} au 15 décembre 2009. Celle-ci suscite deux lettres de réclamation.

4. En séance du 14 décembre 2009, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur le projet. Elle relève que le bien est compris en arrière zone, dans un endroit généralement réservé aux cours et jardins et qu'il existe déjà un logement sur la parcelle.

5. Le 29 décembre 2009, le collège communal de Colfontaine refuse la dérogation et le permis d'urbanisme sollicités. Cette décision est notifiée le 8 janvier 2010 à la demanderesse de permis.

6. Le 2 février 2010, Francesca LUMIA introduit un recours auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 3 février 2010.

7. Le 18 mars 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande. Il se lit comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis à la Commission et du cadre légal présenté lors de l'audition par l'administration que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur; que la demande est conforme à la destination principale de la zone telle que définie à l'article 26 du CWATUP;

Compte tenu de ce que la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) relève que le projet est contraire en de nombreux points aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme; que toutefois, il ressort des éléments soulevés lors de l'audition que le bâtiment initial (qui était un poulailler) existait déjà dans les années 90; que ce dernier a été transformé progressivement en habitation à partir de 1995; que le bâtiment transformé en logement a d'ailleurs été habité de 1995 à 2005;

Compte tenu de ce que la majeure partie des travaux a été réalisée antérieurement à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme;

Compte tenu de ce que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, « (...) L'octroi ou le refus de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis. (...)»;

Compte tenu cependant de ce que l'article 86 du CWATUP précise que «Le permis visé à l'article 88 (lire 89 relatif au permis de lotir), 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées»; qu'il ressort des éléments du dossier ainsi que des précisions formulées lors de l'audition que la parcelle se situe le long d'une voirie insuffisamment équipée que pour recevoir un nouveau logement; qu'en outre ce dernier est implanté sans tenir compte de la trame du bâti existant;

La Commission émet un avis défavorable".

8. Le 27 avril 2010, Francesca LUMIA adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 28 avril 2010.

9. Le 11 mai 2010, la DGO4 propose au ministre de rejeter le recours, de confirmer la décision du collège communal et de refuser le permis d'urbanisme à la requérante.

10. Le 26 mai 2010, le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme sollicité.

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

" Le Ministre,

[...]

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme réputé approuvé par le Gouvernement wallon en date du 23 février 2004 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire de bâtisse en ordre continu audit règlement;

[...]

Considérant que, selon le Collège communal, la demande déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme, en l'espèce à l'article 15.9 dudit règlement, lequel dispose que :

« Des petits volumes annexes distincts de l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes annexes jointifs peuvent être autorisés, à condition que :

- ils soient limités à 15 m² pour les abris et 20 m² pour les serres;
- un seul abri et une seule serre sont permis par parcelle»;

Considérant que des mesures particulières de publicité ont été réalisées, du 1^{er} au 15 décembre 2009, conformément à l'article 330, 11^o du Code;

Considérant que deux réclamations ont été introduites; que celles-ci émanent de propriétaires voisins lesquels s'opposent à la demande eu égard, notamment, à l'implantation retenue, la perte de luminosité, l'absence de gouttière pour le bâtiment engendrant des problèmes d'humidité, le non-respect des normes urbanistiques et de sécurité;

Considérant que la C.C.A.T.M. a été consultée; que son avis remis en séance du 14 décembre 2009, est défavorable; qu'il est libellé et motivé comme suit :

« Attendu qu'une enquête publique s'est déroulée du 01/12/2009 au 15/12/2009 et a suscité 2 réclamations à ce jour;
Attendu que les remarques portent sur le fait que la construction n'a pas été réalisée dans le respect des normes de sécurité et dans les règles de l'art;
Attendu que le bien est construit en arrière zone, dans un endroit généralement réservé aux cours et jardins;
Attendu qu'il existe déjà un logement sur la parcelle;
Vu les matériaux utilisés et le contexte bâti»;

Considérant que le Collège communal a refusé d'initiative le permis sollicité en se ralliant aux motivations émises dans l'avis susmentionné remis par la C.C.A.T.M.;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que la demande vise la régularisation de la construction d'une habitation; que, selon les demandeurs, un bâtiment initial à usage de poulailler existait déjà dans les années 90; que ce dernier a ensuite été totalement agrandi et transformé en logement; qu'il aurait servi d'habitation entre 1995 et 2005;

Considérant que les travaux auraient été en grande partie réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme; qu'en conséquence, conformément à l'article 155, § 6 du Code, la réglementation antérieure au règlement communal d'urbanisme pourrait être appliquée pour la partie des travaux réalisés avant 2004; que pour le solde, qui semble dater de 2007, le règlement serait d'application;

Considérant cependant qu'aucune preuve attestant des époques des travaux n'est versée au dossier;

Considérant que l'article 86 ancien du Code ainsi que de nombreux documents d'orientation de la Région wallonne tels le S.D.E.R. ou le Guide de l'Urbanisme préconisent une urbanisation le long de voiries publiques suffisamment équipées, ce qui n'est absolument pas le cas en l'espèce; que la Cour de la Montagne est, à hauteur du bâtiment litigieux, un sentier piétonnier enherbé; que la jonction avec la rue de la Montagne est impraticable même à pied; que le véritable accès se fait par la rue de la Montagne;

Considérant que le bâtiment litigieux, à usage d'habitation, s'implante en intérieur d'ilot, en totale arrière zone, au sein de l'espace de cours et jardins, espace dévolu aux loisirs et à la détente, et non à l'urbanisation; que l'arrière de l'habitation litigieuse est situé à plus de 35 mètres de la rue de la Montagne; que l'accès au bâtiment se fait par un espace présentant une largeur approximative de 2,7 mètres, depuis la rue de la Montagne;

Considérant que l'implantation réalisée se révèle en totale contradiction avec la trame bâtie existante et, en tout état de cause, avec les principes les plus élémentaires d'un aménagement cohérent des lieux;

Vu l'avis défavorable de la Commission d'avis, auquel il convient de se rallier;

Considérant, de plus, que la conception architecturale du bâtiment est inutilement complexe que le gabarit (superficie au sol) retenu est imposant et particulièrement inapproprié à un tel endroit; que la demande contrevient gravement au caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant;

Considérant qu'au vu des éléments mentionnés, le permis ne peut en aucun cas être délivré;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Francesca LUMIA est refusé.

[...]"

11. Le 26 mai 2010, cet arrêté est notifié à Francesca LUMIA qui le réceptionne le 28 mai 2010;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'obligation de procéder à un examen concret des circonstances du dossier; que, à titre liminaire, la requérante entend faire remarquer que la motivation en droit de la décision entreprise est pour le moins

imprécise, voire inexistante; qu'elle se plaint de la motivation par référence à des textes désignés de manière imprécise; qu'elle déplore ainsi une référence à l'article 86, ancien, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des références au schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) et Guide juridique de l'urbanisme dont aucune disposition n'est visée en particulier; qu'elle affirme que "la critique des motifs de droit de la décision est par conséquent difficile, voire impossible";

que, dans une première branche, la requérante soutient d'abord qu'il est totalement incompréhensible et inexact d'estimer que "la jonction avec la rue de la Montagne est impraticable même à pied"; qu'elle fait valoir que cette jonction est parfaitement praticable à pied et même en voiture et qu'il était du reste prévu dans le projet une zone de stationnement de deux véhicules à proximité immédiate du bâtiment litigieux; qu'elle dénonce ensuite l'erreur de la partie adverse qui considère que la rue de la Montagne n'est pas une voirie publique suffisamment équipée; qu'elle fait valoir que, contrairement à ce que mentionne la commission d'avis sur les recours, la réglementation applicable n'exige nullement que la parcelle se situe le long d'une voirie suffisamment équipée mais requiert qu'elle ait un accès à une telle voirie; qu'elle soutient que tel est manifestement le cas en l'espèce s'agissant de l'accès à la rue de la Montagne et que tous les raccordements et autres évacuations du bâtiment litigieux se font du reste par la rue de la Montagne; qu'elle constate enfin que la parcelle sur laquelle est construit le bâtiment litigieux longe, au moins partiellement, la rue de la Montagne, se référant en cela au plan d'implantation et au plan parcellaire cadastral, et que la partie du bâtiment litigieux la plus proche de la rue de la Montagne n'est jamais qu'à 18 mètres de cette voirie; qu'elle soutient que rien n'interdit de construire à 18 mètres de la voirie publique; qu'elle prétend que la partie adverse commet une erreur et méconnaît les éléments de fait du dossier en partant nécessairement du principe que la seule voirie publique à prendre en considération en l'espèce est la cour de la Montagne et non la rue de la Montagne; qu'à ses yeux, l'acte attaqué n'est, à tout le moins, pas adéquatement motivé sur ce point;

que, dans une deuxième branche, la requérante observe que la partie adverse semble partir du postulat selon lequel le bâtiment litigieux est construit à l'arrière de la parcelle sur laquelle se trouve l'habitation de la requérante (parcelle section A, n° 1239b2); qu'elle conteste que le bâtiment litigieux soit situé en "arrière zone", laquelle n'est du reste pas définie dans le CWATUP; qu'elle note qu'il s'agit là pourtant d'un motif déterminant de l'acte attaqué, motif que l'on retrouvait déjà dans la décision du collège communal se référant à l'avis de la C.C.A.T.M. qui ajoutait par ailleurs "qu'il existe déjà un logement sur la parcelle alors précisément qu'il s'agit bien de parcelles distinctes; qu'elle soutient qu'il ressort clairement du plan d'implantation et du plan parcellaire cadastral que la parcelle sur laquelle est construit le bâtiment litigieux (parcelle section A, n° 1239c2) n'est pas la même que celle sur laquelle est construite l'habitation de la requérante (parcelle section A, n°

1239b2), mais encore et surtout que la parcelle litigieuse longe, pour une partie, la rue de la Montagne et longe, pour une autre partie, la cour de la Montagne dont il ne saurait être contesté qu'elle relève bien de la voirie publique; qu'elle conclut que la partie adverse commet une erreur et méconnaît les éléments de fait du dossier en considérant qu'il s'agit d'une construction en totale arrière zone et que, à tout le moins, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé sur ce point;

que, dans une troisième branche, la requérante fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse estime que l'implantation se révèle en totale contradiction avec la trame bâtie existante et est en contradiction avec les principes les plus élémentaires d'un aménagement cohérent des lieux, que la conception architecturale du bâtiment est inutilement complexe, que le gabarit (superficie au sol) est particulièrement inapproprié à un tel endroit et que la demande contrevient gravement au caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant; qu'elle soutient que l'acte attaqué la laisse dans l'impossibilité totale de se défendre par rapport à de telles appréciations subjectives dès lors qu'elles ne sont aucunement justifiées; qu'elle ajoute qu'en dénonçant cette motivation elle n'exige pas de la partie adverse la communication des motifs de ses motifs;

que, dans une quatrième branche, la requérante soutient n'avoir pas connaissance du "document transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4)" qui relève que le projet est contraire en de nombreux points au règlement communal d'urbanisme et auquel la commission d'avis sur les recours fait référence; qu'elle fait valoir qu'il lui est donc impossible de se défendre adéquatement par rapport à des affirmations péremptoires contenues dans ce document comme celle qu'elle reproduit selon laquelle "le projet est contraire en de nombreux points aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme", qu'elle juge "non autrement étayées", même si, ajoute-t-elle, il est exact de préciser "que la majeure partie des travaux a été réalisée antérieurement à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme"; qu'elle conteste que son projet déroge à l'article 15.9 du règlement communal d'urbanisme malgré l'affirmation du collège communal; qu'elle précise que cet article 15.9 dispose comme suit :

- " Des petits volumes annexes distincts de l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes annexes jointifs peuvent être autorisés, à condition que :
- Ils soient limités à 15m² pour les abris et 20 m² pour les serres;
 - Un seul abri et une seule serre soient permis par parcelle";

qu'elle expose à ce sujet qu'il n'est pas correct de parler de volume principal et de volume annexe; qu'elle souligne qu'il s'agit de deux constructions différentes, sur des parcelles différentes, alors que le règlement communal présente lui le volume annexe comme celui qui se trouve sur la même parcelle que le volume principal; qu'elle explique que c'est pourtant cette dérogation qui a rendu nécessaires certaines

mesures particulières de publicité et conduit à ce que deux réclamations soient introduites puis que la commission fasse sienne, de manière surprenante, la remarque relative au fait "que la construction n'a pas été réalisée dans le respect des normes de sécurité et dans les règles de l'art" alors que cela n'est pas autrement étayé; qu'elle affirme que ces remarques sont inexactes ou non démontrées; qu'elle conclut qu'en n'examinant pas la pertinence de ces remarques, la partie adverse a commis une erreur et a méconnu les éléments de fait du dossier et qu'à tout le moins, l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé sur ce point;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen unique en ses quatre branches critique la motivation en fait adoptée par l'acte attaqué; qu'elle expose :

- qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation portant sur l'aménagement d'une habitation sise rue de la Montagne et cadastrée section A, n° 1239c,
- qu'il existait sur la parcelle un bâtiment à usage de poulailler dans les années 1990 et que ce dernier a ensuite été totalement agrandi et transformé en logements pour servir de maison d'habitation entre 1995 et 2005,
- que le règlement communal d'urbanisme a, lui, été réputé approuvé par le Gouvernement wallon le 23 février 2004 et est entré en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien,
- qu'il est soutenu que des travaux ont été réalisés antérieurement à l'entrée en vigueur du règlement communal d'urbanisme mais que toutes ces déclarations ne sont confortées par aucun document qui serait versé au dossier administratif;

Considérant que la partie adverse estime que l'acte attaqué relève à juste titre que la cour de la Montagne est, à hauteur du bâtiment litigieux, un sentier piétonnier enherbé et que le véritable accès au bien se fait via la rue de la Montagne, comme l'attestent les plans versés au dossier administratif; qu'elle affirme qu'il n'est pas davantage inexact de soutenir que le bâtiment litigieux à usage d'habitation s'implante en intérieur d'îlot et donc en arrière zone au sein de l'espace dévolu habituellement aux loisirs, s'agissant de l'espace de cours et jardins, et que l'habitation, pour la partie arrière, est située à plus de 35 mètres de la rue de la Montagne; qu'elle prétend que le ministre a dès lors pu considérer sans commettre d'erreur que l'implantation réalisée se révèle en totale contradiction avec la trame bâtie existante et, en tout état de cause, avec les principes les plus élémentaires d'un bon aménagement des lieux;

Considérant qu'elle répond aussi que les motifs avancés, tenant à la conception architecturale du bien, apparaissent comme étant des motifs surabondants, que l'utilisation du terme "de plus" atteste le caractère surabondant du

considérant qui n'est pas de nature à lui seul à justifier l'adoption de l'acte attaqué; qu'elle soutient que le motif essentiel réside bien dans le fait qu'on a construit en totale arrière zone, à plus de 35 mètres de la rue de la Montagne; qu'elle fait valoir que l'examen du plan d'implantation cadastral versé au dossier administratif ne laisse planer aucun doute sur le fait que l'implantation ne correspond nullement à la trame bâtie existante, ce que relève la commission consultative dans son avis du 14 décembre 2009; qu'à ses yeux, l'autorité administrative a dès lors fait une juste application de l'article 86 du CWATUP; qu'elle observe aussi que la commission d'avis a jugé sans équivoque qu'il ressortait des précisions formulées lors de l'audition et des éléments du dossier que la parcelle se situe le long d'une voirie insuffisamment équipée pour recevoir un nouveau logement et que ce dernier est, en outre, implanté sans tenir compte de la trame du bâti existant; qu'elle conclut que, compte tenu de tous ces éléments, le ministre a fait une juste application des dispositions précitées et a motivé adéquatement en fait le refus de permis d'urbanisme, de sorte que le moyen unique est dépourvu de fondement;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante constate que la partie adverse ne répond pas effectivement et complètement au moyen unique développé dans la requête; qu'elle se réfère à l'argumentation exposée dans celle-ci;

Considérant que, en annexe à son dernier mémoire, la requérante dépose un plan de géomètre établi en vue de préciser la configuration des lieux et qu'elle en fait le commentaire; qu'elle soutient que la rue de la Montagne et la cour de la Montagne sont deux voiries carrossables et que l'accès à la cour de la Montagne est bétonné dans la partie supérieure de celle-ci où elle donne accès à des "immeubles et garages"; qu'elle soutient :

- que "l'accès à la construction litigieuse peut effectivement se faire soit par la rue Cour de la Montagne (via un accès et une partie bétonnée dans la partie supérieure du terrain), soit par la rue de la Montagne sur la parcelle de la requérante sur laquelle est construit l'immeuble (parcelle n° 1239c2)",
- que l'affirmation de la partie adverse selon laquelle "le véritable accès se fait par la rue de la Montagne" "manque de précision dès lors qu'un accès est parfaitement et effectivement possible par la Cour de la Montagne (cet accès se fait par la parcelle de l'exposante) mais certes pas avec un véhicule",
- qu'elle ne comprend pas ce que lui reproche la partie adverse en écrivant que "la parcelle se situe le long d'une voirie insuffisamment équipée pour recevoir un nouveau logement", dès lors que la parcelle a incontestablement accès à une telle voirie (la rue de la Montagne), que rien n'interdit de construire à 18 mètres de la voirie et que la construction à régulariser est certes à l'arrière de la maison d'habitation de la requérante, mais sur une parcelle distincte;

Considérant que, relativement à la deuxième branche, la requérante fait valoir qu'elle n'est propriétaire que d'une seule habitation sur la parcelle 1239b2, au 47 rue de Flandre, qui se prolonge pour partie sur la parcelle n° 1239c2, si bien qu'il ne peut être question de deux logements ou deux maisons différentes et qu'il est exagéré de refuser le permis demandé pour le projet sous le prétexte qu'il existe déjà un logement sur la parcelle alors que sa maison ne débordé que très partiellement sur la parcelle n° 1239c2; qu'elle estime aussi qu'il est erroné de considérer que le projet se situe en intérieur d'îlot compte tenu de l'existence de la cour de la Montagne, qui est une voirie publique que la parcelle n° 1239c2 longe sur 50 mètres;

Considérant que, relativement à la troisième branche, la requérante fait valoir qu'elle demeure sans explication de ce que la construction est en contradiction avec la trame bâtie existante et les principes les plus élémentaires d'aménagement des lieux ou encore que sa conception architecturale est inutilement complexe;

Considérant que, relativement à la quatrième branche, la requérante fait valoir que même si la demande de permis fait état d'une extension d'habitation, cette formule peu heureuse ne pouvait permettre de dispenser l'administration d'examiner sérieusement les circonstances concrètes du dossier et qu'il n'était pas possible d'en tirer que son projet était la régularisation d'une annexe pour abriter une fonction d'habitation complémentaire à l'habitation existante; qu'elle soutient aussi que le R.C.U. n'était pas applicable *ratione temporis* et que l'administration est restée en défaut de préciser les dispositions de ce règlement dont elle entendait faire application; que, quant à l'article 15.9, elle soutient qu'il est inapplicable pour la raison que son projet ne peut être qualifié d'annexe puisque, à son sens, la parcelle n° 1239c2 doit être considérée comme non construite à titre principal;

Considérant, sur la première branche, que la requérante critique essentiellement le motif de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Considérant que l'article 86 ancien du Code ainsi que de nombreux documents d'orientation de la Région wallonne tels le S.D.E.R. ou le Guide de l'Urbanisme préconisent une urbanisation le long de voiries publiques suffisamment équipées, ce qui n'est absolument pas le cas en l'espèce; que la Cour de la Montagne est, à hauteur du bâtiment litigieux, un sentier piétonnier enherbé; que la jonction avec la rue de la Montagne est impraticable même à pied; que le véritable accès se fait par la rue de la Montagne";

Considérant que l'article 86, ancien, du CWATUP n'était pas applicable en l'espèce; que la requérante ne s'y est pas méprise comme elle l'indique elle-même dans sa requête; que l'article 128 du même Code, applicable, contient des dispositions libellées comme suit :

" Le permis visé à l'article 88, 89, 116 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvu d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées";

que, en ce qui concerne la condition d'accès à la voirie le texte est semblable à celui de l'article 86, ancien, précité;

Considérant que les documents produits ne permettent pas d'établir qu'est erronée l'affirmation selon laquelle "la jonction avec la rue de la Montagne est impraticable même à pied"; que les photos de l'endroit de la bifurcation de la rue de la Montagne et de la cour de la Montagne, ne montrent que de la végétation dans la partie basse de celle-ci et que le plan de géomètre produit dans le dernier mémoire de la requérante n'apporte aucune clarté sur le point; que l'affirmation selon laquelle "la Cour de la Montagne est, à hauteur du bâtiment litigieux un sentier piétonnier enherbé" se révèle exacte pour la partie basse, au-delà de la "jonction", et qu'elle est démentie par les observations du géomètre en ce qui concerne la partie haute de celle-ci, à l'autre extrémité de la parcelle de la requérante; que l'affirmation que le véritable accès se fait par la rue de la Montagne correspond à la présentation de la demande de permis par la requérante elle-même qui figure à cet endroit le seul "accès" qu'elle mentionne sur son plan d'implantation;

Considérant que, comme l'observe la requérante, l'article 128, précité, n'exige pas une urbanisation le long d'une voirie suffisamment équipée, mais seulement l'accès à une voirie suffisamment équipée; qu'en outre, en ce qu'il se réfère au SDER et au Guide de l'urbanisme qui préconiseraient ce type d'urbanisation, sans désigner précisément les dispositions en question, l'acte attaqué n'est pas exactement motivé; que toutefois ce considérant ne peut se lire indépendamment du suivant, libellé comme suit :

" Considérant que le bâtiment litigieux, à usage d'habitation, s'implante en intérieur d'îlot, en totale arrière zone, au sein de l'espace de cours et jardins, espace dévolu aux loisirs et à la détente, et non à l'urbanisation; que l'arrière de l'habitation litigieuse est situé à plus de 35 mètres de la rue de la Montagne; que l'accès au bâtiment se fait par un espace présentant une largeur approximative de 2,7 mètres, depuis la rue de la Montagne";

que l'administration revient ainsi à nouveau sur l'accès par la rue de la Montagne; qu'elle ne conteste ni la réalité de celui-là, ni l'équipement de celle-ci, contrairement à ce que soutient la requérante; que ce deuxième considérant permet de bien comprendre le premier où l'administration exprime qu'elle ne peut admettre que la cour de la Montagne soit une voirie d'une importance telle qu'elle puisse considérer que l'urbanisation à régulariser se réalise, en fait, le long d'une voirie plutôt qu'en

intérieur d'îlot; qu'en ce sens, elle exprime une conception du bon aménagement des lieux qui relève de son pouvoir d'appréciation; que, compte tenu des pièces et photos produites, il n'apparaît pas que cette manière d'apprécier la situation de la cour de la Montagne procède d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la deuxième branche, que la requérante critique l'appréciation selon laquelle le projet réalise une urbanisation en intérieur l'îlot, en totale arrière zone; que l'observation que l'arrière de la construction est à plus de 35 mètres de la rue de la Montagne est exacte; que, dès l'instant où l'administration a pu estimer que, le long de la parcelle n° 1239c2, la cour de la Montagne n'est pas suffisamment consistante pour justifier une véritable situation de riveraineté, elle ne commet pas d'erreur en estimant que la construction en question réalise une urbanisation en arrière zone, contraire à ses conceptions de bon aménagement du territoire; qu'elle explique que ces parcelles d'arrière zone doivent être dévolues aux loisirs et à la détente; que cette appréciation relève de la compétence de l'administration; qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la troisième branche, que la requérante critique le motif de l'acte attaqué selon lequel "l'implantation réalisée se révèle en totale contradiction avec la trame bâtie existante et, en tout état de cause, avec les principes les plus élémentaires d'un aménagement cohérent des lieux"; que la trame foncière est "l'ensemble des tracés du sol qui participent à l'organisation de l'espace humanisé (parcelles-voies, constructions)" (J. MILON, La mesure de la qualité d'un territoire. Pour un Ancrage territorial du développement durable, Pôle Universitaire Européen, Toulouse, 26 octobre 2002, p. 4); que la trame bâtie est, avec la trame parcellaire et la trame viaire, une composante de la trame foncière; qu'elle est constituée par l'implantation des bâtiments, en particulier des relations directionnelles entre les axes des éléments bâtis et des relations dimensionnelles entre les éléments bâtis (voy. par exemple la description contenue in Analyse urbaine et architecturale, Communauté de Communes de la Thiérache d'Aumale, Aménager le Territoire - mai 2010, www.thierache-aumale.fr); que la simple lecture du plan de situation cadastrale produit par la requérante révèle que la trame bâtie est caractérisée par une implantation des bâtiments principaux en front de voirie et en mitoyenneté; qu'en estimant qu'un bâtiment à usage d'habitation, isolé, en arrière zone est en totale contradiction avec la trame bâtie existante, l'administration ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation; que la motivation de l'acte attaqué révèle les principes qu'elle juge en l'espèce "les plus élémentaires d'un aménagement cohérent des lieux"; que le motif relatif à la conception architecturale du bâtiment est présenté par son auteur comme surabondant; que la requérante est sans intérêt à le critiquer; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la quatrième branche, que l'auteur de l'acte attaqué mentionne le R.C.U. et les analyses de son application *ratione materiae* et *ratione temporis* faites par le collège communal et la DGO4; qu'il se borne, pour sa part, comme la commission d'avis sur les recours, à constater un défaut de preuves quant aux époques des travaux, sans prendre position sur l'application des dispositions du R.C.U., choisissant de rejeter la demande sur la base des motifs critiqués dans les autres branches du moyen; que l'auteur de l'acte attaqué ne refuse donc pas le permis par application de l'article 15.9 du R.C.U.; qu'il s'ensuit que les critiques prises de l'interprétation de ce texte et l'examen de la nature de la construction existant sur la parcelle n° 1239c2 dans le prolongement de la parcelle n° 1239b2 sont sans intérêt; que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas repris la critique du projet tirée de ce "que la construction n'a pas été réalisée dans le respect des normes de sécurité et dans les règles de l'art" en manière telle qu'il ne peut lui être reproché d'avoir commis une erreur sur ce point; qu'en sa quatrième branche, le moyen n'est pas fondé; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches,

DECIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens liquidés à la somme de 175 euros sont laissés à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit décembre deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.