

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.482 du 22 novembre 2012

A. 200.210/XIII-5894

En cause : **KUZNICKA** Teresa,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 mai 2011 par Teresa KUZNICKA qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 17 mars 2011 lui refusant un permis d'urbanisme en vue de l'aménagement en deux logements d'un immeuble sis à Liège, rue de l'Espérance, 1, sur un terrain cadastré 15^{ème} division, section C, n° 780g;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 16 juillet 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 octobre 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en ses observations, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 19 octobre 2006, la requérante est citée à comparaître devant le tribunal correctionnel de Liège pour les infractions suivantes :

" A Liège, sur la parcelle cadastrée n° 780G de la Section C de la 15^{ème} Division située rue de l'Espérance 1 :

A1 - Entre le 10.03.02 et le jour de la présente citation, maintenu des constructions sans permis d'urbanisme préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, en l'espèce et notamment une couverture d'un passage latéral et une extension à l'arrière,

(article 154, 3° du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du patrimoine)

B2 - Entre le 02.03.03 et le jour de la présente citation, maintenu des constructions sans permis d'urbanisme préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins, en l'espèce et notamment un logement supplémentaire

(article 154, 3° du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du patrimoine)".

2. Le 15 mai 2007, la requérante introduit, pour la deuxième fois, une demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation d'une transformation et d'une extension d'une habitation sur un bien sis à Liège, rue de l'Espérance, 1, sur un terrain cadastré 15^{ème} division, section C, n° 780g.

Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Liège.

La demande déroge au règlement sur les bâtisses et les logements de la ville de Liège en ce qui concerne la profondeur de l'annexe (article 58) et les hauteurs sous-plafond des pièces de l'extension, qui sont inférieures au minimum requis de 2,80 mètres (article 60).

3. Le 20 octobre 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse le permis de régularisation. Cette décision est motivée de la manière suivante :

" Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code;

Considérant qu'une réclamation a été introduite et porte essentiellement sur la perte d'ensoleillement pour l'habitation voisine et sa cour;

Considérant que cette enquête publique n'a pas porté sur les dérogations soulevées par la présente demande; qu'en l'état actuel du dossier, il est, dès lors, légalement impossible de délivrer le permis d'urbanisme sollicité;

Considérant le procès-verbal dressé le 11 mars 2002, constatant la couverture d'un passage latéral (10 m²), ainsi que la construction d'une extension arrière (± 70 m²) sans autorisation préalable;

Considérant le procès-verbal dressé le 3 mars 2003 constatant l'occupation de l'annexe et de la bâtisse par des locataires différents (création d'un logement supplémentaire);

Considérant l'Arrêté ministériel daté du 2 juin 2003 confirmant la décision du Collège communal du 20 mars 2003 refusant la régularisation de l'agrandissement de l'habitation sollicitée par la demanderesse;

Considérant la décision du Collège communal du 15 février 2007 refusant le permis d'urbanisme sollicité par la demanderesse pour régulariser l'extension de l'habitation et l'aménagement d'un studio;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la transformation et l'extension d'une habitation; que, sur base des plans déposés, le volume secondaire est destiné à agrandir le rez-de-chaussée de l'habitation, et non plus à accueillir un second logement;

Considérant que la décision de l'autorité compétente ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis;

Considérant que l'Arrêté ministériel daté du 2 juin 2003 refusant une précédente demande de régularisation de l'annexe en infraction stipulait notamment que :

« Considérant que l'implantation de l'extension se situe à l'arrière du bâti existant et des jardins des habitations sises rue de Burenville; que cette annexe présente une profondeur de 14 mètres; que celle-ci porte la profondeur totale de la construction à ± 26 mètres; que cette profondeur est manifestement excessive par rapport aux immeubles voisins;

Considérant qu'une telle implantation dans la zone habituellement dévolue aux cours et jardins va à l'encontre de la destination première de celle-ci, à savoir, être réservée aux activités de détente, de loisirs et à la verdurisation;

Considérant qu'un des principes urbanistiques élémentaires est de structurer l'ordre bâti à partir de la voirie et non de façon désordonnée en arrière-zone;

Considérant que la construction risque d'occasionner des nuisances diverses pour le voisinage;

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional prône que : 'Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est

nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour des lieux centraux. La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants'; que la demande se situe à l'antipode recommandé par ledit Schéma;

Considérant que la demande met en péril la destination générale de la zone et son caractère architectural»;

Considérant que cette motivation conserve toute sa pertinence dans le cadre de la présente demande en dépit des modifications apportées aux plans; que, dès lors, il convient de maintenir la position précédemment adoptée;

Considérant que l'extension projetée ne compose pas un ensemble volumétrique cohérent avec l'habitation existante, et ce, en raison de sa longueur et de sa toiture à un seul versant de faible inclinaison;

Considérant, par ailleurs, que cette extension n'offre pas le confort de vie que l'on est en droit d'attendre au sein d'un logement à l'heure actuelle; qu'outre, l'organisation des espaces (salle de bain parachutée entre le séjour et la cuisine, étroit passage reliant l'habitation initiale à l'annexe), il convient de relever la faible hauteur sous plafond d'une large partie du séjour ($\pm 2,10$ m);

Considérant, enfin, que les plans déposés à l'appui de la demande ne permettent pas de situer avec précision les limites de la propriété de la demanderesse; que, sur base des éléments déposés au dossier, il semble que l'annexe projetée ne respecte pas les dispositions du Code civil en matière de vues et du règlement sur les bâtisses et les logements (article 58 imposant que tout volume annexe soit distant d'au moins 2 m d'une des limites latérales de la parcelle); qu'enfin, les plans ne reprennent pas le débordement de toiture réalisé sur le mur gouttereau, ainsi que le muret en blocs qui apparaissent sur le reportage photographique déposé au dossier".

La requérante introduit un recours en annulation contre cette décision. L'affaire porte le numéro de rôle A.190.960/XIII-5171. Après le rapport de l'auditeur concluant au rejet du recours, le moyen unique ne paraissant pas fondé, la requérante n'introduit pas de demande de poursuite de la procédure, de sorte que le désistement d'instance est décrété par un arrêt n° 206.156 du 30 juin 2010, en application de l'article 14quater du règlement général de procédure.

4. Le 17 février 2009, le tribunal correctionnel de Liège rend le jugement libellé notamment de la manière suivante :

" [...]

La preuve du caractère illégal de la construction initiale n'étant pas rapportée, il ne peut être reproché à la prévenue d'avoir maintenu une situation qui, à l'origine, n'était peut-être pas contraire à la législation urbanistique applicable.

La prévention A1 doit dès lors être déclarée non établie, le doute bénéficiant à la prévenue.

La prévention B2 doit par contre être déclarée établie, la prévenue reconnaissant avoir créé un logement supplémentaire dans l'annexe sans avoir obtenu de permis. Il convient cependant de modifier la période infractionnelle retenue à la citation dans la mesure où des travaux ont été effectués par la prévenue en vue de réunir le logement principal et l'annexe. Dès lors, la prévention prend fin à une date indéterminée mais au plus tard le 3 février 2009".

Le jugement est devenu définitif.

5. Le 9 juin 2009, la requérante introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue d'aménager en deux logements l'immeuble sis rue de l'Espérance, 1, et cadastré 15^{ème} division, section C, n°780 g.

6. Le 4 août 2009, la ville de Liège écrit à la requérante que son dossier de demande est incomplet. Les pièces manquantes sont réceptionnées par la commune et l'accusé de réception du dossier complet est finalement délivré le 5 octobre 2009.

7. Le 5 janvier 2010, la ville de Liège adresse à la requérante un courrier ainsi rédigé :

" Nous faisons suite à la demande de permis que vous avez déposée récemment en nos services (récépissés datés des 9 juin et 12 octobre 2009).

Après examen des plans déposés à l'appui de la dernière demande de permis, il ressort que celle-ci vise à autoriser la division du bâtiment en deux logements.

Nous vous informons que ce projet n'est pas admissible. En effet, le programme d'occupation est excessif pour deux logements, et inadapté pour l'endroit concerné. De plus, il ne rencontre pas les objectifs de la gestion qualitative du cadre de vie, visés à l'article 1 du CWATUP.

Par ailleurs, le jugement du Tribunal correctionnel du 17 février 2009, porté à notre connaissance par Maître DEHIN, dans son courrier du 5 juin 2009, n'est pas en mesure de modifier notre position quant à ce projet.

En effet, le Tribunal correctionnel a déclaré que la prévention B2 (création d'un logement supplémentaire dans l'annexe) était bien établie. Néanmoins, le Tribunal a bien retenu qu'elle devait prendre fin au plus tard le 3 février 2009, dans la mesure où des travaux ont été effectués par vos soins en vue de réunir le logement principal et l'annexe. Ce motif semble contraire à la réalité, puisque les plans déposés démontrent sans conteste l'existence de deux logements.

Dès lors, la situation de l'immeuble ne nous semble pas claire, et nous souhaiterions que des précisions nous soient apportées quant à la configuration actuelle du bâtiment et l'existence de un ou deux logement(s).

En tout état de cause, nous nous en remettons à notre précédente position, c'est à dire l'avis rendu par le Collège le 11 octobre (2007), déclarant le projet admissible, à condition que le volume principal et l'annexe soient regroupés en un seul logement.

En conséquence, nous vous invitons, afin d'éviter un refus certain, à nous apporter les précisions nécessaires, et à nous fournir des plans modifiés. Dans l'attente, votre dossier est placé en suspens".

8. Le 12 mai 2010, le conseil de la requérante saisit le fonctionnaire délégué en application de l'article 118, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE). Le fonctionnaire délégué accuse réception de sa demande le 21 mai 2010.

9. Une enquête publique est organisée du 21 juin au 6 juillet 2010 aux motifs que le projet déroge aux articles 58 et 60 du règlement communal sur les bâtisses et à l'article 330, 2°, du CWATUPE (la construction a une profondeur supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 m les constructions voisines).

10. Le 29 juin 2010, le conseil de la requérante écrit au fonctionnaire délégué pour lui signaler que l'avis d'enquête publique mentionne erronément la construction d'une annexe en régularisation dérogeant à l'article 330, 2° du CWATUPE. Il invite le fonctionnaire délégué à se référer au jugement du tribunal correctionnel de Liège du 17 février 2009. Le 30 juin 2010, le fonctionnaire délégué invite le collège communal de Liège à recommencer l'enquête publique et à accéder à la demande du conseil de la requérante.

11. La seconde enquête publique se déroule du 30 juin au 14 juillet 2010, au seul motif que le projet déroge à l'article 60 du règlement communal sur les bâtisses. Elle donne lieu à une réclamation.

12. Le 30 juillet 2010, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité notamment pour les motifs suivants :

" Considérant que le dossier est incomplet au regard des articles 284 et suivants du CWATUPE (avant entrée en vigueur de l'AGW du 18/06/2009);

Considérant en effet que d'une part, au niveau de la légalité, le plan de situation et le plan d'implantation ne reprennent pas tous les éléments (prescrits) par les articles 285, 3°, a) et b), du CWATUPE; que particulièrement l'absence de l'indication du nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, de l'implantation, du gabarit, de la nature ou de l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle ainsi que du genre de clôture des jardins et des zones de recul, ne permettent pas d'apprécier la gestion globale de la propriété;

Considérant de plus que l'article 285, 3°, c), stipule que la destination des locaux doit être précisée, que l'emplacement de la cuisine du logement 2 n'est pas défini aux plans; qu'en outre le pignon illustré dans les photos 1, 2 et 3 n'est pas repris au dossier;

Considérant que d'autre part, au niveau de l'opportunité, la création d'un logement supplémentaire dans l'annexe n'est pas admissible; que celui-ci n'offre

manifestement pas, en tous cas au vu des plans lacunaires, le confort de vie que l'on est en droit d'attendre au sein d'un logement à l'heure actuelle; qu'outre l'organisation peu fonctionnelle des espaces, il convient de relever la faible hauteur sous plafond d'une large partie du séjour;

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional prône que: «Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour des lieux centraux. La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privatifs pour attirer de nouveaux habitants»; que la demande ne rencontre pas les recommandations dudit Schéma;

Considérant enfin que la création de ce nouveau logement affecte manifestement les qualités d'habitabilité de l'habitation située dans le volume principal".

13. Le 31 août 2010, la requérante introduit un recours contre la décision de refus auprès du Gouvernement wallon. Il est accusé réception de ce recours le 3 septembre 2010.

14. La commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable en date du 13 octobre 2010. Cet avis est motivé de la manière suivante :

" Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne la création d'un logement dans les extensions arrière, la Commission considère qu'il n'est pas pertinent de densifier davantage une habitation déjà exiguë; que, de surcroît, il convient de ne pas développer de l'habitat en intérieur d'îlot, pratique qui est de nature à accroître la promiscuité entre les occupants du site; qu'en effet, le SDER affirme que «[l]a densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens seront mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non bâtis, la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots»; que, de surcroît, selon l'article 1^{er} du CWATUP «[l]e territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager»; que, selon la Commission, le projet ne rencontre manifestement pas le prescrit du SDER ni celui de l'article 1^{er} du CWATUP en ce qu'il n'est pas de nature à garantir une gestion qualitative du cadre de vie".

15. Le 9 février 2011, le conseil de la requérante adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 15 février 2011.

16. Le Gouvernement wallon se prononce le 17 mars 2011 et refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué ainsi motivé :

" Considérant que la présente demande vise l'aménagement d'un logement supplémentaire au sein de l'annexe (logement 2);

[...]

Considérant qu'au vu des photographies jointes au procès-verbal du 11 mars 2002 et du procès-verbal du 3 mars 2003, le nouveau logement a été créé entre 2002 et 2003;

Considérant que, sur base des plans déposés en l'espèce, la demande telle qu'introduite n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses et les logements en ce qui concerne :

- la hauteur sous-plafond des pièces du logement 2 (article 60);
- le W.C. du logement 1 tel que réaménagé (le mur séparant cet espace du logement 2 doit être reconstruit au vu des plans et des plans précédents prévoyant la suppression de ce W.C. pour faire communiquer l'habitation et l'annexe) s'ouvre directement sur la cuisine (article 131);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine précise notamment que :

[...]

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine précise que :

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant: application de l'article 330, 11° du Code;

Considérant qu'une réclamation a été introduite et porte essentiellement sur la perte de luminosité engendrée par l'extension du bâtiment;

Considérant que ces mesures particulières de publicité ne visent que la dérogation relative aux hauteurs sous plafond (article 60);

Considérant que le règlement sur les bâtisses et les logements est ancien et que certaines de ses prescriptions sont obsolètes; que déroger à ce règlement peut se justifier au regard des caractéristiques actuelles du bâti, tel que par exemple les hauteurs sous plafond aujourd'hui communément admises; que, par contre, il est regrettable que la présente demande rétablisse l'aménagement d'un W.C. s'ouvrant directement sur la cuisine du logement d'origine; qu'un tel aménagement, contraire au règlement précité, ne peut être cautionné à l'heure actuelle;

Considérant, par ailleurs, que la Commission d'avis sur les recours motive son avis défavorable notamment comme suit :

[...]

Considérant qu'il convient de se rallier à cette position; que le logement supplémentaire sollicité se situe à l'arrière du corps de logis; qu'habituellement, et c'est le cas en l'espèce, l'arrière des habitations est dévolu aux cours et jardins, soit des espaces dont la destination première est d'être réservée aux activités de détente, de loisirs et à la verdurisation; que, sur base du jugement précité,

l'annexe préexistante était inhabitable lors de l'acquisition du bien par la demanderesse; qu'une annexe située en arrière-zone ne se prête pas à l'accueil d'un logement indépendant; qu'en effet, un tel aménagement engendre d'inévitables nuisances pour les propriétés voisines (perte d'intimité, bruit, ...) et ne constitue pas une urbanisation de qualité en intérieur d'îlot;

Considérant, au vu de ce qui précède, que le permis d'urbanisme sollicité doit être refusé";

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation de l'article 26 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, "de l'autorité absolue de chose jugée du jugement du tribunal correctionnel de Liège du 17 février 2009", de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que la requérante critique les deux motifs de refus que contient l'acte attaqué; qu'à propos du motif selon lequel la partie adverse déplore l'emplacement des toilettes donnant sur la cuisine, elle estime que celui-ci va à l'encontre de l'autorité de chose jugée du jugement du tribunal correctionnel de Liège du 17 février 2009, qui a acquitté la requérante de cette infraction (A1); qu'en ce qui concerne le second motif selon lequel l'agencement des lieux est contraire aux recommandations du schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.), elle soutient que, s'agissant d'un acte indicatif souple, le S.D.E.R. ne pouvait venir en contradiction avec des normes réglementaires, telles que le Code du logement et son arrêté d'application ou l'article 111 du CWATUPE, qui ne s'opposent pas à une telle disposition des lieux; qu'elle souligne aussi que le jardin du premier logement se trouve à l'avant de ce dernier et que celui du second logement est situé quant à lui à l'arrière et séparé du premier logement par un mur; qu'elle affirme qu'il n'y a pas de contiguïté des jardins ou risque de perturbation de l'un envers l'autre; qu'elle en déduit que l'acte attaqué part de prémisses fausses ayant entraîné une erreur d'appréciation; qu'elle estime en outre que l'affectation à titre de résidence de cette partie d'immeuble ne peut être remise en cause en raison de la décision correctionnelle définitive; que, selon elle, les nuisances potentielles résultant de l'utilisation du jardin sont identiques qu'il y ait un ou deux logements; qu'elle affirme, en outre, que la présence d'un tel jardin est compatible avec le zonage au plan de secteur; qu'elle conclut que la motivation méconnaît l'article 26 du CWATUPE qui présume cette compatibilité, qu'elle est inadéquate et méconnaît l'autorité de chose jugée du jugement intervenu;

Considérant qu'en réplique, la requérante soutient que "la seule question qui reste en suspens est la destination de cette partie du bâtiment en un logement séparé" avec, en corollaire, la question sous-jacente de l'augmentation et de l'éventuelle densification de l'habitat à cet endroit ainsi que l'éventuelle acceptation d'une habitation en intérieur d'îlot; qu'elle estime que "sur la question de la densification, il y a erreur manifeste d'appréciation de la part du Ministre"; que, selon elle, "la capacité de la maison reste identique" et "il n'y a pas d'augmentation

de la surface habitable"; qu'elle en déduit qu'avec ou sans division à cet endroit, il ne peut y avoir d'augmentation de la capacité de l'immeuble; qu'elle affirme que le tribunal correctionnel était saisi de la même configuration (living avec petite cuisine et des salles d'eau et une chambre à coucher), qu'il a conclu à un acquittement et que les destinations et capacités de ces pièces ne peuvent donc plus être contestées; qu'elle relève qu'il est erroné de considérer que la demande implique une augmentation de la capacité de l'immeuble et donc un risque de densification de la population en cet endroit; qu'en ce qui concerne l'intérieur d'îlot, elle fait valoir que la partie adverse se méprend puisque l'immeuble est déjà construit et est jointif au jardin de l'immeuble; qu'elle prétend qu'il s'agit en l'espèce uniquement d'accepter un second logement dans un bâtiment existant avec un jardin et non de créer un nouveau bâtiment à l'intérieur de l'îlot et donc de le densifier;

Considérant que, dans son dernier mémoire, sur la première branche, la requérante affirme ce qui suit :

" L'acquittement a été prononcé tant sur la configuration des lieux et donc sur les plans tels qu'ils ont été déposés dans le cadre de la demande de permis de régularisation et tels qu'ils sont actuellement soumis devant vous. Le jugement n'a pas été frappé d'appel et est donc définitif aussi à l'égard de la Région wallonne; elle ne peut revenir sur cette configuration des lieux";

qu'elle propose qu'en cas de doute, le Conseil d'Etat vienne constater sur place la réalité de cette configuration des lieux; que, sur la seconde branche, elle précise que la demande de régularisation ne concerne pas la création d'un nouveau bâtiment en intérieur d'îlot mais qu'il s'agit uniquement d'accepter un second logement ce qui ne constitue pas selon lui une densification; que, selon elle, une vue de lieux s'impose aussi pour une instruction complète du dossier;

Considérant que le jugement du tribunal correctionnel du 17 février 2009 est, notamment, rédigé de la manière suivante :

" Le service de l'urbanisme de la ville de Liège rédige le 2 mars 2004 un procès-verbal initial à charge de la prévenue pour infraction à l'article 84, § 1, du CWATUP. Il lui est reproché d'avoir entrepris des travaux à l'immeuble situé rue de l'espérance, 1 à 4000 Liège sans permis préalable. Les constatations font état de la couverture d'un passage latéral d'une surface de 10 m² et de la construction d'une extension arrière d'une surface de 70 m².

Le service de l'urbanisme avait constaté par procès-verbal complémentaire du 10 mars 2003 que l'annexe et la bâtisse sont occupés par des locataires différents, ce qui constitue une infraction supplémentaire à l'article 84, § 1, 5bis, du CWATUP exigeant un permis pour la constitution d'un logement supplémentaire.

Procédures administratives

La prévenue introduira suite à la rédaction de ces procès-verbaux une demande de permis d'urbanisme qui lui sera refusée par décision du collège échevinal de la

ville de Liège en séance du 20 février 2003. Ce refus sera confirmé par décision du ministre en date du 2 juin 2003, nonobstant un avis favorable de la commission d'avis et l'absence de toute réclamation, le refus étant motivé par la profondeur excessive de l'annexe litigieuse par rapport aux immeubles voisins, l'emprise trop grande en zone de cours et jardins étant l'unique motif de refus de la construction.

La prévenue a introduit une nouvelle demande de régularisation identique à la précédente, en date du 1^{er} décembre 2006, aboutissant à une décision de refus le 15 février 2007.

Une troisième procédure a été introduite le 15 mai 2007, ayant pour objet une demande de régularisation par regroupement du volume principal et de l'annexe litigieuse en un seul logement. A nouveau, tant le collège échevinal que le Ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement ont refusé le permis sollicité. Un recours a cependant été introduit au Conseil d'Etat à l'encontre de la décision du gouvernement wallon le 24 décembre 2008.

[...]

La question de la préexistence de l'annexe

La prévenue a été entendue par la police de Liège le 9 février 2004 et a expliqué que lorsqu'elle avait acheté la maison, l'ancien locataire Jean GILET avait entamé les travaux, et que l'annexe litigieuse était bien préexistante.

Jean GILET avait adressé un courrier à l'architecte de la prévenue, confirmant l'existence très ancienne de deux annexes, qu'il avait personnellement remises en état. Il mentionne expressément l'existence d'une première annexe adossée à un mur très épais, protégée par un toit de tuiles à torchettes en assez mauvais état, et d'une deuxième annexe dont la charpente reposait sur le mur mitoyen. Entendu par les policiers le 26 janvier 2009, il a précisé avoir commencé à louer l'immeuble situé 1 rue de l'espérance à la ville de Liège en 1989 ou 1990. Il expose que la prévenue a bien fait quelques travaux dans l'annexe après son acquisition en décembre 1991 mais que le gros du bâtiment était déjà là. L'annexe litigieuse était construite mais totalement inhabitable au moment de la vente. Il a toujours connu cette annexe attenante à la maison.

La ville de Liège était propriétaire de l'immeuble litigieux à partir du 1^{er} décembre 1971 jusqu'à la vente à la prévenue le 18 décembre 1991. Les recherches effectuées auprès de la ville de Liège pour tenter de retrouver les documents existants au moment de la vente à la prévenue ne permettent ni d'infirmer ni de confirmer l'existence de l'annexe à ce moment, faisant simplement état de la vente d'un «ensemble composé de terrains maraîchers, d'un immeuble et de deux ruines».

Il résulte de ces différents éléments que l'existence antérieure d'une annexe, bien que vraisemblablement en mauvais état, est établie. Or, la partie publique ne rapporte pas la preuve de ce que l'annexe litigieuse a bien été construite postérieurement au 29 mars 1962, date d'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Suite aux derniers devoirs d'enquête joints au dossier, le ministère public a d'ailleurs modifié ses réquisitions à l'audience du 3 février 2009, déclarant abandonner les poursuites pour la prévention A1.

La preuve du caractère illégal de la construction initiale n'étant pas rapportée, il ne peut être reproché à la prévenue d'avoir maintenu une situation qui à l'origine n'était peut-être pas contraire à la législation urbanistique applicable.

La prévention A1 doit dès lors être déclarée non établie, le doute bénéficiant à la prévenue.

La prévention B2 doit par contre être déclarée établie, la prévenue reconnaissant avoir créé un logement supplémentaire dans l'annexe sans avoir obtenu de permis. Il convient cependant de modifier la période infractionnelle retenue à la citation dans la mesure où des travaux ont été effectués par la prévenue en vue de réunir le logement principal et l'annexe. Dès lors, la prévention prend fin à une date indéterminée mais au plus tard le 3 février 2009";

Considérant que, si le tribunal correctionnel de Liège décide dans son jugement du 17 février 2009 que "la preuve du caractère illégal de la construction initiale n'(est) pas rapportée" et qu'il ne peut dès lors "être reproché à la prévenue d'avoir maintenu une situation qui, à l'origine, n'était peut-être pas contraire à la législation urbanistique applicable", le jugement constate, en revanche, que la requérante reconnaît "avoir créé un logement supplémentaire dans l'annexe sans avoir obtenu de permis";

Considérant que le premier motif de refus en ce qu'il a trait à l'installation de toilettes s'ouvrant directement sur la cuisine n'est pas lié à la prévention A1 - relative à la construction sans permis d'un bâtiment - du chef de laquelle la requérante a d'ailleurs été acquittée; que, même si l'emplacement du W.C. a sans doute été dicté par la création du second logement, le premier motif de refus n'est pas non plus lié à la prévention B2, à savoir la création sans permis d'un logement supplémentaire, à propos de laquelle le tribunal correctionnel estime qu'elle n'est plus établie à partir du 3 février 2009 en raison des travaux faits en vue de réunir le logement principal et l'annexe; que la partie adverse a simplement estimé qu'un W.C. s'ouvrant directement sur la cuisine, contraire au règlement, ne pouvait être admis à l'heure actuelle; qu'ainsi, la partie adverse n'a pas violé l'autorité de chose jugée sur ce point;

Considérant, en ce qui concerne le second motif de refus, que le S.D.E.R. est un document à valeur indicative; que, si une autorité doit justifier les motifs qui l'amènent à se départir d'un tel document, il n'en est pas de même lorsqu'elle entend s'y référer;

Considérant qu'en l'espèce, le second motif de l'acte attaqué est rédigé comme suit :

" Considérant, par ailleurs, que la Commission d'avis sur les recours motive son avis défavorable notamment comme suit :

« Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne la création d'un logement dans les extensions arrières, la Commission considère qu'il n'est pas pertinent de densifier davantage une habitation déjà exiguë; que, de surcroît, il convient de ne pas développer de l'habitat en intérieur d'îlot, pratique qui est de nature à accroître la promiscuité entre les occupants du site; qu'en effet, le SDER

affirme que "[l]a densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens seront mis en œuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non bâtis, la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots"; que, de surcroît, selon l'article 1er du CWATUP "[l]e territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager"; que, selon la Commission, le projet ne rencontre manifestement pas le prescrit du SDER ni celui de l'article 1er du CWATUP en ce qu'il n'est pas de nature à garantir une gestion qualitative du cadre de vie»;

Considérant qu'il convient de se rallier à cette position; que le logement supplémentaire sollicité se situe à l'arrière du corps de logis; qu'habituellement, et c'est le cas en l'espèce, l'arrière des habitations est dévolu aux cours et jardins, soit des espaces dont la destination première est d'être réservée aux activités de détente, de loisirs et à la verdurisation; que, sur base du jugement précité, l'annexe préexistante était inhabitable lors de l'acquisition du bien par la demanderesse; qu'une annexe située en arrière-zone ne se prête pas à l'accueil d'un logement indépendant; qu'en effet, un tel aménagement engendre d'inévitables nuisances pour les propriétés voisines (perte d'intimité, bruit, ...) et ne constitue pas une urbanisation de qualité en intérieur d'îlot";

Considérant que l'acte attaqué explique donc en quoi les constructions pour lesquelles la demande de permis est introduite ne respectent pas les recommandations du S.D.E.R. relatives à l'équilibre entre, d'une part, la densification de la fonction résidentielle et, d'autre part, la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots;

Considérant, par ailleurs, que, dans sa requête, la requérante se contente de contester l'acte attaqué en ce qu'il remettrait en cause l'affectation à titre de résidence de l'annexe et ce, en violation de la "force jugée" du jugement du tribunal correctionnel de Liège; que, toutefois, l'acte attaqué ne remet aucunement en cause l'affectation à titre de résidence de l'annexe mais conteste en revanche l'opportunité de l'affectation de ladite annexe en un logement indépendant; que, ce faisant, la partie adverse ne viole pas l'autorité de chose jugée du jugement qui a, au contraire, tenu pour établie l'infraction consistant à avoir créé un logement supplémentaire, et a déclaré que cette infraction prenait fin le 3 février 2009 en raison précisément des travaux faits "en vue de réunir le logement principal et l'annexe", c'est-à-dire de ne plus constituer qu'un seul logement;

Considérant, en outre, qu'on ne perçoit pas en quoi l'acte attaqué aurait méconnu l'article 26 du CWATUPE et plus précisément, selon les termes de la requête, "la présomption de compatibilité" d'un jardin en zone d'habitat; que le moyen à cet égard, n'est pas clair ou, à tout le moins, pas étayé à suffisance; qu'au demeurant, l'acte attaqué se limite à rappeler, d'une part, que l'arrière des habitations est habituellement dévolu aux cours et jardins, c'est-à-dire à des espaces réservés aux activités de détente, de loisirs et à la verdurisation, et, d'autre part, que l'annexe ne se prêtera pas à l'accueil d'un logement indépendant qui engendre inévitablement des nuisances sur les propriétés voisines et ne constitue pas une urbanisation de qualité en intérieur d'îlot; qu'on n'aperçoit pas en quoi cette motivation ne satisferait pas aux exigences de la loi du 29 juillet 1991, précitée, ou reflèterait une appréciation manifestement erronée de la réalité; qu'une visite sur les lieux n'est pas de nature à modifier cette interprétation; que le moyen unique n'est pas fondé;

Considérant que ce n'est que dans son mémoire en réplique que la requérante tente d'élargir son moyen à la contestation de l'affectation à un logement indépendant et de faire valoir qu'une telle affectation ne serait pas en l'espèce une densification en intérieur d'îlot au sens du S.D.E.R.; que, s'agissant d'un élément nouveau soulevé pour la première fois dans le mémoire en réplique, celui-ci n'étant pas d'ordre public, il est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux novembre deux mille douze 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.