CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.394 du 5 février 2013

A. 196.724/XIII-5602

En cause : **VALENTINI** Jean-Michel,
ayant élu domicile chez
Me Jehan de LANNOY, avocat,
place Jean Jacobs 5
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 juin 2010 par Jean-Michel VALENTINI qui demande l'annulation de "l'arrêté du Gouvernement de la Région wallonne du 9 avril 2010 par lequel le recours contre la décision du collège communal de Châtelet du 3 avril 2009 a été refusé";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 18 décembre 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 janvier 2013 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. de LANNOY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 10 août 2004, Jean-Michel VALENTINI introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Châtelet en vue, d'une part, de démolir et reconstruire une annexe à un bien sis rue des Haies 65 à Châtelineau, cadastré section B, n^{o} 296m, et, d'autre part, d'y ajouter une véranda.

Ce bien figure en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi du 10 septembre 1979; il est par ailleurs situé en aire de bâtisse agglomérée selon le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) adopté par le collège communal de Châtelet le 17 mars 2003 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon depuis le 31 mai 2003.

2. Le 15 juin 2007, le collège communal de Châtelet refuse le permis sollicité. Le demandeur forme un recours administratif à l'encontre de cette décision.

3. Le 11 avril 2008, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial refuse également d'octroyer le permis, estimant que la dérogation sollicitée au R.C.U. quant à la profondeur de construction maximale de 20 mètres ne se justifie pas; cette décision est notifiée au demandeur de permis par un pli recommandé à la poste le 14 avril 2008.

4. Simultanément à cette procédure administrative, le requérant procède à la démolition de l'annexe existante, à l'exception du mur mitoyen avec le voisin de gauche, et à la reconstruction d'une nouvelle annexe, sans néanmoins y adjoindre la véranda initialement planifiée. La nouvelle construction présente une profondeur totale de 22,45 mètres.

5. Le 26 août 2008, il introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la régularisation des travaux réalisés.

6. Le 26 novembre 2008, la ville de Châtelet accuse réception du dossier afférent à cette demande.

7. L'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) est sollicité le 28 novembre 2008; celle-ci n'émet pas d'avis dans le délai de trente jours.

8. Une enquête publique se tient du 1er au 15 décembre 2008; elle ne suscite le dépôt d'aucune réclamation.

9. En sa séance du 23 janvier 2009, le collège communal émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

10. Le 24 mars 2009, le fonctionnaire délégué accorde une dérogation au R.C.U. quant à la profondeur totale de construction, mais en limitant cette profondeur à 20,15 mètres.

11. En sa séance du 3 avril 2009, le collège communal de Châtelet octroie le permis sollicité; il l'assortit néanmoins de la condition suivante : "Le titulaire de permis doit diminuer la profondeur de l'annexe afin qu'elle s'aligne sur l'extension de l'habitation de gauche, soit une profondeur totale de 20,15 m".

12. Par un courrier du 27 avril 2009 et réceptionné le 4 mai 2009, le demandeur de permis forme, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

13. Le 11 juin 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet.

14. Par un courrier du 12 mars 2010 et réceptionné le 15 mars 2010, le demandeur de permis adresse un rappel au Gouvernement wallon.

15. Le 9 avril 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse d'octroyer le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, dont les termes sont libellés de la façon suivante :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme réputé approuvé le 31 mai 2003 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er du Code précité; que le bien est situé en aire de bâtisses agglomérées audit règlement;

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

Considérant que, selon le Collège communal, la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour le motif suivant : profondeur de construction du volume secondaire qui est supérieure à 20.00 m (22.45 m, point 1.4.3.);

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 17 février 2009 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée notamment comme suit :

« (...)

Considérant qu'un précédent dossier portant sur une demande similaire a fait l'objet d'un permis refusé en date du 15 juin 2007; que celui-ci était motivé de la manière suivante :

(...)

Considérant que les habitations avoisinantes ont des profondeurs de bâtisse de 20 m maximum; que le projet de 24,45 m ne pourra s'intégrer dans ce contexte; qu'il y a lieu de respecter le règlement communal d'urbanisme et de créer une profondeur bâtie de 20 m maximum à partir de l'alignement;

Considérant que la dérogation ne se justifie par aucune considération urbanistique, ni architecturale; que c'est le projet qui doit répondre aux impositions édictées par le règlement communal d'urbanisme et non l'inverse par le biais de dérogations; que dès lors, le caractère exceptionnel de la dérogation tel qu'exigé par l'article 114 du code précité n'est aucunement démontré;

Considérant qu'à tout le moins, il y a lieu de supprimer la véranda de manière à réduire la profondeur à ± 22 m;

Considérant que le projet met en péril l'option urbanistique visée par les prescriptions du règlement communal d'urbanisme; qu'il compromet le caractère architectural et urbanistique des lieux (...);

Considérant qu'à la suite de cet avis, le demandeur a introduit un recours au Gouvernement wallon en date du 13/03/08; lequel a fait l'objet d'un refus notifié par le ministre dans son arrêté du 11/04/08, que ce même arrêté stipule que l'annexe à régulariser doit être limitée à la profondeur de l'annexe de l'habitation de gauche;

Considérant qu'à l'examen du présent dossier, il appert que la véranda a été exclue de la demande; que, cependant, la profondeur de construction demeure encore trop importante et ne respecte pas l'imposition faite par le ministre à cet égard; qu'il y a par conséquent lieu de s'y conforter;

Dès lors, au vu de ce qui précède;

J'accorde la dérogation à la condition suivante :

- la profondeur de l'annexe sera diminuée afin qu'elle s'aligne sur l'extension de l'habitation de gauche, soit une profondeur totale de 20,15 m»;

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 précité;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée :

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité; que son avis est réputé favorable;

Considérant que la demande porte sur la régularisation d'une annexe;

Considérant qu'une demande antérieure portant sur la démolition et la reconstruction d'une annexe avec extension (véranda) a fait l'objet d'une décision ministérielle refusant le permis (arrêté du 11 avril 2008);

Considérant que le seul élément nouveau est le dépôt au dossier d'un rapport d'expertise de 2004 relevant la présence d'une annexe de 12,36 m de profondeur;

Considérant qu'en tout état de cause, le demandeur a démoli et reconstruit sans permis; que le règlement, déjà applicable au moment de la reconstruction, limite la profondeur de construction à 20 mètres depuis l'alignement; que la décision d'une autorité statuant sur une demande de permis de régularisation ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis; qu'il n'y a donc aucune raison de s'écarter de la précédente décision;

Décide

Article 1er. - Le permis d'urbanisme sollicité par M. VALENTINI est refusé.

[...]".

Cette décision a été notifiée au demandeur de permis par un pli recommandé à la poste le 12 avril 2010 et réceptionné le 13 avril 2010;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'article 1er du Protocole additionnel à la Convention européenne des droits de l'homme;

qu'il relève que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en considération l'existence du permis de bâtir délivré par la ville de Châtelet le 6 janvier 1982 qui avait autorisé la construction de l'annexe préexistante en dérogation au R.C.U.; qu'il estime que l'exécution de ce permis a fait naître dans son chef un droit subjectif et qu'il ne pouvait être porté atteinte à l'implantation et au volume de la construction préexistante sans faire valoir de motif d'utilité publique; qu'il souligne également l'absence de réclamation lors de l'enquête publique, le maintien du mur de l'annexe initiale mitoyen avec le voisin de gauche et le contenu de l'avis de la commission

d'avis sur les recours qui relève l'existence de nombreuses annexes présentant des profondeurs similaires dans les environs immédiats et estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; qu'il en déduit que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation et violé le principe de bonne administration;

Considérant qu'en réplique, le requérant reproche à la partie adverse d'avoir refusé, en 2010, une construction qui avait été autorisée par une décision du 6 janvier 1982; que, selon lui, l'atteinte à sa propriété découle de ce qu'une dérogation au R.C.U. qui avait été autorisée en 1982 a été refusée en 2010 sans explication, alors que les circonstances qui ont justifié l'octroi du permis en 1982 n'ont pas changé; qu'à son estime, il importe peu que le ministre ait refusé cette dérogation en 2008; qu'il ajoute que le fait que la commission d'avis sur les recours, qui avait donné un avis défavorable le 9 octobre 2007, ait, le 11 juin 2009, émis un avis favorable à la suite des éléments nouveaux invoqués par le requérant démontre selon lui que la situation de 2010 ne peut être comparée à celle de 2008, de sorte qu'on ne peut lui opposer l'autorité de l'arrêté du 11 avril 2008;

Considérant que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences; qu'à cet égard, le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué a porté une appréciation fondée sur des motifs légalement admissibles en relevant que le requérant a, en tout état de cause, démoli et reconstruit sans permis, que la règlementation déjà applicable au moment de la reconstruction limite la profondeur de construction à 20 mètres depuis l'alignement et qu'il n'y a aucune raison de s'écarter de la précédente décision, laquelle estimait que la nouvelle annexe devait être limitée à la profondeur de l'annexe de l'habitation de gauche afin d'assurer une harmonisation de l'ensemble;

Considérant que le requérant n'établit pas que ce raisonnement serait entaché d'une erreur manifeste;

Considérant que, si, en termes de requête et de dernier mémoire, il fait grand cas de l'existence du permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Châtelet le 6 janvier 1982, à aucune étape de la procédure administrative, le requérant n'a mentionné l'existence d'un permis autorisant l'annexe

initiale; que ce n'est en effet que dans le cadre du recours au Conseil d'Etat que l'existence de ce permis a été évoquée pour la première fois, de sorte que, la partie adverse étant étrangère à l'adoption de cette décision, le requérant ne peut lui faire grief de ne pas avoir tenu compte d'un acte dont l'existence n'a pas été portée à sa connaissance en temps utile;

Considérant qu'au demeurant, le moyen manque en fait en ce que le requérant soutient que les circonstances qui avaient justifié l'octroi du permis en 1982 n'ont pas changé en 2010; que le permis de bâtir du 6 janvier 1982 relatif à l'annexe démolie par le requérant ne paraît pas autoriser la dérogation que lui refuse l'acte attaqué dès lors que cette autorisation ne pouvait faire application d'un R.C.U. qui n'a été adopté par les autorités communales de Châtelet que le 17 mars 2003;

Considérant en outre, que l'examen du permis du 6 janvier 1982 et des croquis qui y sont annexés ne permet pas d'établir précisément les travaux autorisés, à défaut pour ces documents de comporter la moindre cote; que, dans cette mesure, l'étendue du "droit subjectif" que le requérant prétend tirer de son exécution ne peut, en tout état de cause, être déterminée;

Considérant que l'autorité n'est pas tenue par l'appréciation portée par la commission d'avis sur les recours, dont l'avis ne revêt pas un caractère contraignant; que la partie adverse a régulièrement pu s'écarter de la position adoptée par cette commission en estimant que l'élément jugé nouveau par cette dernière n'était pas de nature à remettre en cause sa décision précédente pour les motifs qu'elle retient; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation du principe de bonne administration et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas exposer à suffisance pourquoi il n'a pas tenu compte du permis de bâtir délivré le 6 janvier 1982, ni de l'avis favorable rendu le 11 juin 2009 par la commission d'avis sur les recours; que, selon lui, l'absence de motivation adéquate de l'acte attaqué par rapport à cet élément laisse supposer que la partie adverse n'a pas pris connaissance de cet avis;

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient essentiellement que l'argumentation de la partie adverse selon laquelle "le Ministre a estimé, contrairement à la commission d'avis, que la dérogation ne peut être accordée compte tenu du fait qu'il s'agit d'un permis d'urbanisme de régularisation pour lequel le Ministre a déjà jugé en sens inverse" ne résulte pas de l'acte attaqué; qu'il souligne que sa thèse ne prive pas la partie adverse de son pouvoir d'appréciation dans la

mesure où il ne lui reproche pas d'avoir refusé le permis mais de ne pas avoir motivé adéquatement ce refus;

Considérant qu'ainsi qu'il a été exposé dans le cadre de l'examen du premier moyen, le requérant n'a pas avisé la partie adverse de l'existence du permis de bâtir du 6 janvier 1982; qu'il ne peut dès lors être reproché à celle-ci de ne pas avoir justifié formellement sa décision au regard d'un élément dont elle ignorait l'existence;

Considérant, quant à l'avis de la commission d'avis sur les recours, que l'autorité qui statue sur recours n'est pas tenue de répondre point par point à tous les arguments du requérant et à tous les avis qui ont été émis au cours de la procédure d'instruction de la demande; qu'il suffit que l'acte attaqué énonce les raisons déduites du bon aménagement des lieux qui ont conduit l'autorité à statuer dans un sens déterminé; qu'ainsi, quand bien même la commission d'avis sur les recours aurait émis un avis favorable, l'autorité, qui n'est pas liée par cet avis, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait;

Considérant que, dans le cas présent, la commission d'avis sur les recours a donné, le 11 juin 2009, un avis dont la teneur est la suivante :

" [...]

Compte tenu de ce que la décision de refus de permis d'urbanisme prise par le Ministre en date du 11 avril 2008 précise notamment «que le projet porte la construction à plus de 25 m» et «que l'habitation de gauche s'étend sur une profondeur de 20.15; qu'il conviendrait de s'aligner sur ce bâtiment afin d'assurer l'harmonisation de l'ensemble»;

Compte tenu de ce que suite au refus de permis d'urbanisme les demandeurs ont entamé des recherches afin de démontrer que la profondeur de construction est similaire à la profondeur de construction d'une ancienne annexe située au même endroit; que ceux-ci déposent pour preuve le rapport d'expertise établi dans le cadre de la vente du bien, lequel comprend un plan du rez-de-chaussée indiquant une profondeur d'annexe de 12.36 m, soit une profondeur préexistante supérieure à la profondeur demandée qui est de 11.70 m;

Compte tenu de ce que le demandeurs réaffirment qu'ils n'ont fait que remplacer le volume vétuste par un volume similaire implanté au même endroit afin de bénéficier de plus de confort à l'intérieur de leur habitation;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le rapport d'expertise constitue un nouvel élément du dossier; que la Commission considère qu'eu égard à la disposition des lieux avant la rénovation de l'annexe et compte tenu des nombreuses annexes présentant des profondeurs similaires dans les environs immédiats, la dérogation portant sur la profondeur de construction pourrait, à titre exceptionnel, être octroyée;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

La Commission émet un avis favorable";

Considérant que le requérant ne peut soutenir que la partie adverse n'a pas pris connaissance de cet avis qui est expressément visé par l'acte attaqué et qui, au demeurant, lui est également annexé; qu'elle y a adéquatement répondu en considérant, après avoir noté que "le seul élément nouveau est le dépôt au dossier d'un rapport d'expertise de 2004 relevant la présence d'une annexe de 12,36 m de profondeur", qu'"en tout état de cause, le demandeur a démoli et reconstruit sans permis; [...] le règlement, déjà applicable au moment de la reconstruction, limite la profondeur de construction à 20 mètres depuis l'alignement; [...] la décision d'une autorité statuant sur une demande de permis de régularisation ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis; [...] il n'y a donc aucune raison de s'écarter de la précédente décision";

Considérant que ces motifs permettent à suffisance de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué s'est écarté de l'avis de la commission précitée quant à l'opportunité de délivrer la dérogation sollicitée par le requérant; que le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le cinq février deux mille treize par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	KOVALOVSZKY,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.