

A R R E T

N° 226.511 du 21 février 2014

A. 205.486/Vbis-85

En cause :

DEVIGNON Monique,
ayant élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et Andrea HAAS, avocats,
ayant leur cabinet
Aachener Strasse 76,
4780 Saint-Vith,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Martin ORBAN et Bettina TÖLLER, avocats,
ayant leur cabinet Kaperberg 50,
4700 Eupen.

LE PRESIDENT DE LA CHAMBRE Vbis,

Vu la requête introduite le 4 juillet 2012, par laquelle Monique DEVIGNON demande l'annulation de la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 4 mai 2012, refusant sa demande de permis d'urbanisme concernant la régularisation d'une maison plurifamiliale à Rodt, section K, numéro 301f;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. WIMMER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 4 février 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience du 6 mars 2013 à 14h30;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me ZIANS, avocat, qui comparaît pour le requérant, et Me Gabriele WEISGERBER, avocat, loco Me M. ORBAN, avocat, qui comparaît pour la partie adverse;

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

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 14 janvier 2000, la commune de Saint-Vith octroie à la requérante un permis d'urbanisme pour une maison sise à Rodt, section K, numéro 301f.

2. Le 2 mars 2000, la fonctionnaire déléguée introduit un recours contre ce permis.

3. Le permis d'urbanisme est refusé par arrêté ministériel du 22 août 2008.

4. Le 18 novembre 2009, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme concernant la régularisation de cette maison plurifamiliale.

5. Une enquête publique est organisée du 29 décembre 2009 au 18 janvier 2010; aucune réclamation n'est introduite.

6. Le 25 janvier 2010, la commission communale consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité de Saint-Vith donne un avis favorable.

7. Le 2 février 2010, le collège communal de Saint-Vith donne un avis favorable, qui dispose comme suit :

- „ Die Abweichungen betreffend die Traufmauerhöhe von 2,50m, die Dachgaube ohne vertikale Dominante und die Gesamtlänge der Dachgauben, die größer als 1/3 der Länge der Dachschräge ist, vorzuschlagen und diese wie folgt zu begründen :
- aufgrund des bestehenden Bodenreliefs ist es annehmbar, am höchstgelegenen Geländepunkt eine geringere Traufmauerhöhe zu haben, damit das Wohnhaus am tiefstgelegenen Geländepunkt nicht mehr als 2 komplette Stockwerke aufweist (Garage & Erdgeschoss). Die Baukörperform entspricht dem Erscheinungsbild der regionalen Bauten;
 - die größere Dachgaube soll genehmigt werden, damit die Dachgeschosswohnung eine kleine Terrasse erhält und somit der Wert der

Wohnung wesentlich gesteigert wird (Lebensqualität, Belichtung der dahinterliegenden Räume, bessere Sicht nach draußen, ...). Die vertikale Erkennung der Dachgaube wird durch die vertikale Gestaltung der Fensteröffnungen hervorgerufen. Das gesamte Erscheinungsbild der rückseitigen Fassade hebt diese vertikale Ausrichtung ebenfalls deutlich hervor“.

8. La fonctionnaire déléguée émet un avis défavorable le 15 mars 2010.

9. Le 23 mars 2010, le collège communal de la ville de Saint-Vith décide de refuser le permis d'urbanisme demandé. La requérante introduit un recours contre cette décision auprès de la partie adverse le 29 avril 2010.

10. Le 9 juin 2010, la commission d'avis sur les recours donne l'avis suivant (version française) :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 (M.B. du 17 juillet 2009) portant nomination des membres de la Commission d'avis sur les recours introduits auprès du Gouvernement;

Vu l'article 2, § 1^{er}, 10° du décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative;

Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la régularisation d'une maison plurifamiliale;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de la Ville de Saint-Vith;

Vu le recours introduit par M. Freddy SCHWALL, Architecte, agissant pour la demanderesse, et la motivation y développée;

Vu le document transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUPE, la Commission émet son avis motivé en fonction du cadre légal visé à l'article 452/12 du CWATUPE et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que, selon le document transmis par l'administration, l'objet de la demande s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur; qu'il est concerné par un schéma de structure communal (zone 1.3) ainsi que par un règlement communal d'urbanisme (unité urbanistique n° 4); qu'il n'est pas conforme audit règlement en ce qui concerne les aspects suivants des dispositions générales du règlement communal d'urbanisme :

- « - Implantation : modification du relief du sol en limite de propriété le long du volume annexe garage et importante modification du relief du sol en façade latérale droite très visible sur la photo aérienne;
- Salubrité des habitations : surface totale des fenêtres des pièces de jour inférieure à 1/6 de la surface du plancher (2-bureau et 3-séjour) et surface

- totale des fenêtres des pièces de nuit inférieure à 1/6 de la surface du plancher (1-chambre 2, 3-chambre 1 et 4-chambre 1);
- Réservoir à mazout : les plans n'indiquent pas si une cuvette étanche est bien prévue;
- Aire de parcage - plantation : la plantation d'un arbre haute tige est imposée pour 4 emplacements de parking - rien n'est prévu aux plans et pas d'arbres sur le reportage photographique»;

Compte tenu de ce que la DGO4 relève des dérogations aux dispositions particulières à l'unité urbanistique n° 4 du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- « L'implantation : non respect du code civil en matière de vue directe et oblique (4 fenêtres en façade latérale du volume annexe située à 60cm de la limite de propriété), implantation du volume annexe à moins de 5 m et sur le côté du volume principal et superficie du volume annexe > 40m²;
La volumétrie - gabarit du volume principal : hauteur sous corniche de 2,50 m en façade avant (< 2,70m);
La toiture : la pente des croupettes du volume principal et du volume annexe ne correspond pas à l'angle complémentaire (54°) de la pente de toiture (36°); les débordements sur mur gouttereau sur le volume principal et le volume annexe ne sont autorisés que dans le cas où les pignons sont prolongés sur la valeur du débordement;
Les fenêtres en toiture : longueur totale des lucarnes dépassant 1/5 de la longueur du versant arrière et la grande lucarne arrière n'est pas conforme (ne présente pas une dominante verticale, est revêtue de matériaux maçonnés - moellons -, n'est pas positionnée dans la même bande horizontale que les autres lucarnes, sa superficie excède 1/10 de la superficie du versant arrière)»;

Compte tenu de ce que l'administration fait enfin remarquer, dans le cadre légal transmis en vue de l'audition, que le permis d'urbanisme initial (UDC 669) octroyé par la commune le 14 janvier 2000 a fait l'objet d'un recours introduit par le fonctionnaire délégué pour non-conformité au règlement communal d'urbanisme introduit le 2 mars 2000 et refusé par arrêté ministériel en date du 22 août 2008; que le bâtiment construit n'est pas conforme aux plans introduits en janvier 2000 et que l'habitation à régulariser contient quatre logements;

Vu le prescrit des articles 113 et 114 du CWATUPE;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que le bâtiment construit en infraction comporte quatre logements dans lesquels résident les membres d'une même famille (la demanderesse et ses trois enfants); que la demanderesse occupe le logement situé sous le garage;

Compte tenu de ce qu'un permis d'urbanisme a été octroyé par la commune, lequel a été contesté par le fonctionnaire délégué; que ledit permis a été refusé sur recours par un arrêté ministériel du 22 août 2008; qu'il ressort de l'audition que les travaux ont néanmoins été réalisés sur la base des plans accompagnant le permis remis en cause; que, selon les dires de la demanderesse, la division intérieure a été respectée, et que seule la création d'un logement en sous-sol diffère du permis délivré et ensuite annulé;

Compte tenu de ce que la Commission déplore le comportement qui consiste à réaliser des actes et travaux en infraction pour ensuite tenter de les régulariser; qu'elle entend néanmoins émettre un avis eu égard au bon aménagement des lieux, en dépit du fait accompli;

Compte tenu de ce qu'il ressort du reportage photographique que la construction à régulariser correspond à la typologie que l'on rencontre habituellement à cet endroit; qu'elle présente l'aspect d'un bâtiment agricole traditionnel des zones rurales et que, partant, il s'intègre harmonieusement au contexte bâti et non bâti;

Compte tenu de ce que le gabarit tient compte du relief du terrain en ce qu'il présente une hauteur sous corniche qui est plus faible au point le plus haut du terrain afin que la maison ne présente pas plus de deux étages complets au point le plus bas de la parcelle; que l'option choisie de réaliser des appartements dans un même bâtiment plutôt que l'éparpillement de constructions isolées pour chaque famille habitant la maison répond au souci de gestion parcimonieuse du sol prônée par le SDER et le CWATUPE (article 1^{er});

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition ainsi que de la lettre de motivation accompagnant le recours qu'il existe un accord avec les voisins en ce qui concerne les vues, lequel a été enregistré le 3 mai 2010 par notaire;

Compte tenu de ce que néanmoins la Commission estime que le logement du sous-sol est de piètre qualité et qu'il ne répond pas au prescrit de l'article 1^{er} du Code; qu'il ne peut être accepté que cet espace soit dévolu à du logement eu égard aux conditions d'habitabilité qu'il présente mais qu'il peut subsister en tant qu'espace de rangement;

La Commission émet un avis favorable pour autant que le logement du sous-sol ne soit pas affecté à de l'habitat permanent".

11. Le 4 mai 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme. Il s'agit de la décision attaquée, qui est motivée comme suit (version française) :

" [...]

Considérant que Madame DEVIGNON a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à SAINT-VITH, Rodt, cadastré section K, numéro 301 f, et ayant pour objet la régularisation d'une maison plurifamiliale;

Considérant qu'en date du 23 mars 2010, le Collège communal de la ville de SAINT-VITH a refusé le permis d'urbanisme;

[...]

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 9 juin 2010;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 9 juin 2010, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de MALMEDY - SAINT-VITH, adopté par Arrêté royal en date du 19 novembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme 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; que le bien est situé en unité urbanistique n° 4 audit règlement;

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

Considérant que le permis d'urbanisme sollicité par la demanderesse pour la construction d'une habitation et d'un garage sur le même bien a été refusé par Arrêté ministériel le 22 août 2008; que cette décision fait suite au recours introduit par le Fonctionnaire délégué à l'encontre du permis délivré par le Collège communal le 19 janvier 2000;

Considérant que l'immeuble tel que réalisé n'est couvert par aucun permis d'urbanisme; qu'il accueille 4 logements distincts;

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

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- la hauteur, du mur gouttereau du volume principal (façade avant) est légèrement inférieure à 2,70 m;
- une des lucarnes réalisées n'est pas caractérisée par une dominante verticale;
- la longueur cumulée des lucarnes grevant le versant arrière de la toiture du volume principal dépasse 1/5 de la longueur de ce versant;
- une des lucarnes est revêtue de matériaux maçonnés (moellons) ce qui est expressément interdit;
- la superficie totale des lucarnes excède 1/10 de la superficie du versant de toiture concerné;
- la hauteur du mur gouttereau du volume «garage» dépasse la hauteur maximale de 4,40 m;
- la hauteur sous corniche du volume garage n'est pas égale ou inférieure à celle du volume principal;
- les modifications du relief du sol engendrées par la construction et l'aménagement de ses abords;
- certaines pièces de jour et de nuit présentent un éclairage naturel inférieur aux minima requis;
- le W.C. du logement sous le garage communique directement avec le séjour/cuisine;

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

« Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

- 1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale»;

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

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal est défavorable;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 110 du Code; qu'aucune réclamation n'a été introduite; que ces mesures particulières de publicité ne visent pas l'ensemble des dérogations soulevées par la demande;

Considérant que plusieurs des dérogations soulevées par la demande auraient pu être aisément évitées; que certaines des dérogations soulevées s'inscrivent à l'encontre d'options architecturales des prescriptions du règlement communal d'urbanisme (hauteurs sous gouttière, lucarnes); que, pour ces motifs, la demande ne rencontre pas les conditions visées par les articles 113 et 114 du Code;

Considérant qu'en dépit du précédent recours introduit par le Fonctionnaire délégué à l'encontre du permis délivré par le Collège, la demanderesse a construit le bâtiment en cause; que ce bâtiment diffère nettement de l'habitation sollicitée en 2000; que pareille politique du fait accompli ne peut être cautionnée;

Considérant la note complémentaire datée du 9 décembre 2010 et déposée par Maître ZIANS; que cette note détaille le logement aménagé dans le sous-sol du garage;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée en cours de procédure :

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité : que son avis daté du 25 janvier 2010 est favorable;

Considérant, pour les motifs évoqués ci-avant, que le permis d'urbanisme sollicité doit être refusé";

Considérant que la requérante invoque, dans un moyen unique, la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration et du principe de motivation matérielle, ainsi que l'erreur manifeste d'appréciation et l'abus de pouvoir;

Considérant que la requérante soutient que la fonctionnaire déléguée n'a formulé aucune réserve quant aux aspects urbanistiques de la demande et, au contraire, a même écrit expressément que les dérogations demandées étaient admissibles et que la commission d'avis a émis un avis de principe favorable; que, selon la requérante, si la partie adverse voulait prendre une décision en sens contraire, elle aurait dû la motiver spécialement et que l'on n'aperçoit pas quels motifs elle aurait pu invoquer pour refuser le permis de régularisation étant donné que ceux-ci ne sont pas énoncés expressément; que la requérante soutient en outre que le simple fait que le permis initial ou la demande de permis initiale n'a pas été respecté ne pouvait constituer une justification suffisante, qu'il existe effectivement des permis de régularisation et qu'il n'est pas admissible de les refuser en suivant un raisonnement "circulaire", sans quoi il ne pourrait plus y avoir de permis de régularisation; que, selon la requérante, il faut avancer des arguments concrets expliquant pourquoi le projet de construction n'est pas souhaitable, que les avis de la

fonctionnaire déléguée et de la commission d'avis prouvent toutefois qu'en fait il n'y a pas de motif pour refuser le permis de régularisation, de sorte qu'en réalité cette décision négative constitue une sanction non conforme à la finalité de la norme;

Considérant que la partie adverse répond que l'immeuble construit par la requérante n'est couvert par aucun permis d'urbanisme, qu'il comporte quatre logements distincts, que le permis d'urbanisme demandé initialement par la requérante a été refusé par arrêté ministériel du 22 août 2008, la construction de la requérante dérogeant sur huit points aux dispositions du règlement communal d'urbanisme, que la décision attaquée est bel et bien fondée et conforme à la loi susmentionnée du 29 juillet 1991, qu'en l'espèce il ne ressort d'aucun élément du dossier et en particulier pas de la décision attaquée que celle-ci aurait été prise pour "punir" la requérante, que la décision attaquée explique très précisément dans quelle mesure la demande initiale n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques, que la partie adverse fonde en outre la décision attaquée sur les articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), que l'avis de la fonctionnaire déléguée est également défavorable;

Considérant que la requérante réplique que le mémoire en réponse reproduit uniquement le texte de la décision attaquée pour affirmer à tort l'existence d'une motivation suffisante et juridiquement adéquate, sans donner la moindre réponse à l'argumentation développée par la requérante, qu'à supposer même que l'on se fût écarté du règlement communal d'urbanisme, cela ne suffit pas pour refuser le permis demandé, que des dérogations urbanistiques sont possibles et sont accordées régulièrement; que la requérante soutient que depuis la modification décrétales du 24 mai 2007 (article 155, § 6, alinéa 1^{er}, du CWATUPE), en cas d'infraction en matière d'urbanisme, il faut en principe examiner la possibilité de proposer et d'effectuer des régularisations, qu'il ressort des commentaires et de la circulaire du 5 mai 2007 relatifs à cette disposition que l'administration a l'obligation de proposer une régularisation lorsqu'elle est possible; que la requérante soutient pour conclure que la position de la partie adverse implique en fin de compte la démolition de sa maison, et ce pour des motifs "politiques" (lutte contre la politique du "fait accompli"), qu'il apparaît en tout cas tout à fait disproportionné de devoir démolir l'immeuble;

Considérant qu'en ce qui concerne la violation de l'article 155, § 6, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), le moyen est irrecevable dès lors qu'il n'est pas d'ordre public et que, par conséquent, il aurait déjà dû être invoqué dans la requête en annulation;

Considérant qu'en vertu d'un principe général, les motifs sur lesquels repose un acte administratif doivent être exacts, pertinents et admissibles en droit (motivation matérielle); que conformément aux articles 1^{er} et 2 de la loi susmentionnée du 29 juillet 1991, les actes juridiques unilatéraux de portée individuelle émanant d'une autorité administrative doivent faire l'objet d'une motivation formelle; que cette motivation doit être adéquate (article 3 de cette loi); qu'en outre ces motifs doivent tous être indiqués dans l'acte proprement dit (motivation formelle), à savoir en l'occurrence dans le préambule de la décision attaquée; que lorsqu'elle s'écarte des avis émis, la décision de l'autorité administrative est soumise à une obligation de motivation spéciale; qu'il en est d'autant plus ainsi lorsque la décision de l'autorité de recours s'écarte de l'avis rendu par la commission d'avis sur les recours que le législateur a spécialement créée à cette fin;

Considérant que selon la décision attaquée, il existe un règlement communal d'urbanisme (dixième alinéa du préambule) dont la demande de la requérante s'écarte sur dix points différents (quinzième alinéa du préambule); qu'elle invoque les dispositions du CWATUPE fixant les conditions auxquelles des dérogations peuvent être accordées (seizième et dix-septième alinéas du préambule); que le refus de la demande de la requérante est ensuite motivé par le fait que "pareille politique du fait accompli ne peut être cautionnée" (vingt-et-unième alinéa du préambule), que "plusieurs des dérogations soulevées par la demande auraient pu être aisément évitées" et que "certaines des dérogations soulevées s'inscrivent à l'encontre d'options architecturales des prescriptions du règlement communal d'urbanisme (hauteurs sous gouttière, lucarnes)" (vingtième alinéa du préambule);

Considérant que la partie adverse se contente d'énumérer les infractions et les procédures légales, mais sans donner les raisons tenant au bon aménagement des lieux pour lesquelles les infractions visées ne peuvent pas être régularisées; qu'en l'occurrence, l'autorité ne peut fonder le refus ou l'octroi de la régularisation que sur l'appréciation du bon aménagement des lieux sans que celle-ci puisse être infléchie par le poids du fait accompli; qu'à cet égard, la décision attaquée n'est pas correctement motivée en droit;

Considérant que la décision attaquée se fonde en outre sur l'avis de la fonctionnaire déléguée; qu'il ressort d'ailleurs de la chronologie des faits que la fonctionnaire déléguée a joué un rôle essentiel;

Considérant que l'avis négatif de la fonctionnaire déléguée du 15 mars 2010 énonce ce qui suit (traduction) :

" [...]

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 02/12/1997, et ce pour les motifs suivants :

- hauteur du mur gouttereau de 2,50 m;
- lucarne en toiture sans dominante verticale;
- longueur totale des lucarnes dépassant 1/3 de la longueur du versant de la toiture;

Considérant que la commission consultative d'aménagement du territoire a émis un avis favorable en date du 25/01/2010;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

En vertu de l'article 330, 11°, à savoir : les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 114;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée;

Considérant que cette enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation;

Vu l'article 27 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Considérant que - comme il est signalé ci-dessus - le projet déroge au règlement communal d'urbanisme et que les dérogations sont admissibles;

Du point de vue de la légalité, le projet n'est pas recevable pour les motifs suivants :

Considérant les antécédents de ce dossier, à savoir :

- Une demande de permis de bâtir (nos réf. UDC 669) a été introduite le 14.01.2000;
- Un permis de bâtir a été octroyé par la commune de St-Vith le 14/01/2000;
- Considérant que le projet ne respectait pas le règlement communal d'urbanisme, mes services ont introduit un recours en date du 02.03.2000. Dans cette lettre était stipulé que «... ce dernier vous oblige à arrêter les travaux de construction...»;
- La demanderesse a dès lors débuté les travaux en connaissance de cause, bien qu'aucun arrêté ministériel n'ait été octroyé;
- Il est vrai que l'architecte du dossier d'origine (Monsieur Quirin) est décédé. Mais il a bien traité encore d'autres dossiers après celui de Madame Devignon. Contrairement à l'argumentation de Monsieur Schwall, le nouvel architecte, ce fait ne peut en aucun cas justifier la construction d'une maison d'habitation sans permis d'urbanisme. Consécutivement à une demande auprès de l'administration communale, il a été constaté que le service de la population a déjà procédé à l'inscription d'habitants dans la maison construite en infraction dès le 01.02.2002 (soit avant le décès de l'architecte Quirin);
- Considérant que seule la demanderesse peut introduire une lettre de rappel dans le cadre d'un dossier de recours. Considérant que cela aurait pu être fait avant le décès de l'architecte initial. Considérant que dès lors je ne puis admettre de circonstances atténuantes;
- Considérant que d'autre part les plans du permis initial n'ont pas été respectés (programme, surface, volumétrie, etc.);
- Considérant que de nouvelles inscriptions au registre de la population ont été effectuées le 7 juillet 2004 pour un appartement en sous-sol, le 1^{er} février 2006 pour un appartement au rez-de-chaussée et à l'étage, et le 1^{er} février 2006 pour

un logement en sous-sol sous le garage. La maison contient dès lors 4 logements;

- Considérant la situation du garage à une distance de 60 cm par rapport à la limite de la parcelle voisine (parcelle 301f) [on lira : 328c] et des baies réalisées dans cette façade. Considérant que le projet est contraire aux dispositions du Code civil en matière de vue directe sur les terrains avoisinants. En outre, un talus a été réalisé (côté garage) en direction de la parcelle voisine. Considérant que la jurisprudence constante stipule qu'un permis d'urbanisme ne peut être octroyé qu'à la condition du respect de l'ensemble des droits civils;
- Considérant que les normes de ventilation n'ont pas été respectées;

En raison des éléments invoqués ci-dessus, le dossier, tel qu'il a été introduit, ne peut pas être régularisé.

L'infraction étant très grave en l'espèce (construction de tout un immeuble, comportant en l'occurrence 4 logements), mes services se doivent de constituer un dossier d'infraction. Un procès-verbal sera établi.

En conséquence, je ne puis qu'émettre un avis défavorable au sujet de la présente demande";

Considérant que, dans cet avis, la fonctionnaire déléguée tient pour admissibles les dérogations énumérées ("hauteur du mur gouttereau de 2,50 m", "lucarne en toiture sans dominante verticale" et "longueur totale des lucarnes dépassant 1/3 de la longueur du versant de la toiture"), tout en émettant un avis négatif motivé par le fait que "du point de vue de la légalité, le projet n'est pas recevable"; que sur ce point, hormis les deux derniers éléments concernant les normes de ventilation et les aspects de droit civil à l'égard du voisin (cette question a été réglée ultérieurement par l'accord entre voisins enregistré par notaire le 3 mai 2010 - voir le seizième alinéa du préambule de l'avis de la commission d'avis sur les recours), les éléments énumérés consistent essentiellement à reprocher que la maison a été construite et est habitée malgré l'opposition du fonctionnaire délégué; que la seule constatation qu'une irrégularité a été commise ne suffit pas pour rejeter une régularisation, la procédure de régularisation ayant justement pour but de couvrir les irrégularités constatées; qu'un avis négatif est d'autant moins justifié que l'autorité constate elle-même que les irrégularités en matière d'urbanisme sont admissibles; que, dès lors, la motivation de l'avis négatif de la fonctionnaire déléguée n'était pas correcte sur le plan juridique et que, partant, la conclusion négative de cet avis ne pouvait être invoquée à titre de fondement pour la décision attaquée;

Considérant que la décision attaquée vise également d'une part l'avis positif de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité du 25 janvier 2010 et d'autre part l'avis de la commission d'avis sur les recours du 9 juin 2010 qui était également favorable, pour autant que le logement du sous-sol ne soit pas affecté à de l'habitat permanent; que la commission d'avis sur les recours a motivé son avis en se fondant sur la compatibilité du projet, en ce compris

les dérogations, avec les options architecturale et urbanistique de la zone (style du bâti environnant) mais également en invoquant la nécessité des dérogations dans le cadre de la réalisation optimale du projet dans ce lieu précis (habitation plurifamiliale, terrain en pente, logement sous toit); que la décision attaquée s'écarte ainsi de ces deux avis sur des points essentiels sans en donner les motifs; qu'en conséquence la partie adverse n'a pas respecté son obligation de motivation spéciale;

Considérant que la motivation de la décision attaquée n'est dès lors pas adéquate; que le moyen unique est par conséquent fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

L'arrêté ministériel du 4 mai 2012 rejetant la demande de régularisation introduite par Monique DEVIGNON est annulé.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis du Conseil d'Etat, le vingt-et-un février deux mille quatorze par :

M.	KREINS,	premier président du Conseil d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Premier Président du Conseil d'Etat,

V. WIAME.

Y. KREINS.