

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 226.815 du 19 mars 2014

A. 201.687/XIII-5995

En cause :           1. **JAUCOT** Michel,  
                          2. **LIBIOULLE** Corinne,  
                          ayant tous deux élu domicile chez  
                          Me Jérôme MATERNE, avocat,  
                          rue de la Station 52  
                          7060 Soignies,  
  
                          contre :  
  
                          1. **la Ville du Roeulx**,  
                          2. **la Région wallonne**,  
                          représentée par son Gouvernement.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 9 septembre 2011 par Michel JAUCOT et Corinne LIBIOULLE qui demandent l'annulation des actes désignés comme suit :

- " 1. Le permis d'urbanisme repris sous les références AD/UR/AS/020811 et délivré en séance du 22 juin 2011 par la Ville de LE ROEULX [...] relativement à un bien sis rue Léon ROGER 49 à [...] MIGNAULT, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section A, parcelle 124 H, situé sur le lot numéro 3 dans le périmètre du lotissement Semaille autorisé par le collège communal en date du 14 mars 1979; permis ayant pour objet l'extension d'une habitation existante; lequel permis d'urbanisme a été délivré en faveur de Monsieur et Madame Alain COUTELLIER-DEMARET domiciliés à [...] MIGNAULT, rue Léon ROGER, 49 en leur qualité de propriétaires du terrain faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme.
2. La décision du fonctionnaire délégué du 9 juin 2011 octroyant une dérogation en application des articles 113 et 114 du CWATUPE dès lors que le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne l'annexe non incorporée au volume principal et reliée par un élément architectural à toiture plate";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. LEVAUX, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 15 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 février 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. MATERNE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes et Michel JAUCOT, requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse.

Entendu, en son avis conforme, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

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 18 février 2011, les époux COUTELLIER-DEMARET introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de l'extension d'une habitation à Mignault rue Léon Roger 49.

Le terrain est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Il est par ailleurs situé dans le périmètre du permis de lotir dit "Semaille" du 26 mars 1979.

2. Une enquête publique est organisée du 17 au 31 mars 2011.

Une seule réclamation, qui émane des requérants, est déposée.

3. Le collège communal du Roeulx émet un avis favorable sur la demande qu'il envoie le 11 mai 2011 au fonctionnaire délégué.

4. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur le projet le 9 juin 2011. Cet avis est motivé comme suit :

" [...]

Considérant la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur COUTELLIER - DEMARET relative à un bien sis rue Léon Roger, n° 49 - lot 3 à 7070 Le Roeulx (Mignault), cadastré section A\*124 h et ayant pour objet l'extension d'une habitation existante sur le lot 3;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Le Roeulx, dont le récépissé porte la date du 18 février 2011, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 14 mars 2011;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 11 mai 2011;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 9 juillet 1987, le projet se situe en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du lotissement 10.272/13L délivré en date du 26 mars 1979;

Considérant que la commune de Le Roeulx est décentralisée depuis le 26 mars 2009 et que la demande se situe en aire de bâtisse en ordre discontinu;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 13 décembre 2010 par le collège communal pour une demande similaire;

Considérant mon arrêté de suspension du 17 janvier 2011 aux motifs :

« Considérant que Monsieur et Madame COUTELLIER-DEMARET ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Léon Roger à 7070 Mignault, cadastré section A, n° 124 h et ayant pour objet la construction d'une extension arrière (lot 3);

Vu la décision du 13/12/2010 du collège communal de la ville de Le Roeulx octroyant le permis d'urbanisme à Monsieur et Madame COUTELLIER-DEMARET;

Considérant que la réception de la décision du collège communal par le Fonctionnaire délégué a eu lieu le 17/12/2010;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de La Louvière-Soignies, le bien se situe en zone d'habitat à caractère rural (arrêté du 09/07/1987);

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du lotissement n° 10.272/13L non périmé (lot 3), autorisé par le collège communal en date du 26/03/1979;

Considérant que le permis octroyé par le collège communal n'est pas conforme au permis de lotir;

Considérant que la décision du permis de lotir fixe l'incorporation des annexes au bâtiment principal 'VI. ANNEXES';

Considérant que l'annexe au projet est liaisonnée au volume principal par un élément de liaison à toiture plate;

Dès lors, le permis délivré par le collège communal est irrégulier;

Considérant par ailleurs, que moyennant dérogation l'annexe pourrait être acceptée à condition de la décaler du pignon d'une quinzaine de centimètres vers l'intérieur de la parcelle;

Arrête

Article 1 : La décision du collège communal de la Ville de LE ROEULX, prise le 13/12/2010 accordant à Monsieur et Madame COUTELIER-DEMARET le permis, est suspendue».

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne l'annexe non incorporée au volume principal et reliée par un élément architectural à toiture plate;

Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du Code précité;

Considérant que l'enquête publique menée du 17 mars au 31 mars 2011 en application de l'article 330, 11°, de ce même Code [...] a suscité une réclamation portant essentiellement sur le délai de ladite enquête;

Considérant l'avis favorable émis par le collège communal en date du 11 mai 2011 et sa motivation en réponse à la réclamation;

Considérant la configuration des lieux et le contexte bâti;

Considérant l'affectation de l'annexe (espace polyvalent) fixée dans la demande;

Considérant que si le demandeur envisage de créer un garage dans ce volume secondaire, il est nécessaire de préciser que les zones de dégagements latéraux sont non-aedificandi;

Considérant in fine que mon arrêté de suspension susmentionné précisait :

« Considérant par ailleurs, que moyennant dérogation, l'annexe pourrait être acceptée à condition de la décaler du pignon d'une quinzaine de centimètres vers l'intérieur de la parcelle»;

Considérant que les documents joints au dossier montrent que compte tenu du contexte environnant, le projet n'est pas de nature à compromettre le caractère architectural des lieux;

Qu'au vu de ce qui précède;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée, uniquement pour le lot 3, sous réserve des autres dispositions légales et réglementaires, sans préjudice du droit des tiers et à condition de décaler l'annexe du pignon d'une quinzaine de centimètres vers l'intérieur de la parcelle".

5. Le 22 juin 2011, le collège communal du Roeulx décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur et Madame COUTELLIER-DEMARET Alain, rue Léon Roger 49 à 7070 Mignault [ont] introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Léon Roger 49 à 7070 Mignault cadastré 2<sup>ème</sup> division, section A, parcelle 124 H, et ayant pour objet l'extension d'une habitation;

Considérant que la demande complète de permis a été :  
déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 18/02/2011

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 3 dans le périmètre du lotissement Semaille non périmé autorisé par le collège du 14/03/1979;

Considérant que le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH Senne adopté par arrêté du Gouvernement Wallon du 22/12/2005, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/07/1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en aire de bâti en ordre discontinu au règlement communal d'urbanisme adopté par le conseil communal de la ville du Roeulx du 22/10/2008, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère résidentiel au schéma de structure communal adopté par le conseil communal de la ville du Roeulx du 22/10/2008, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 2, du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : dérogation aux prescriptions du lotissement (annexe non incorporée au volume principal);

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 17 mars 2011 au 31/03/2011;

Considérant que 1 réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme pour les motifs suivants : dérogation aux prescriptions du lotissement (annexe non incorporée au volume principal); qu'une proposition de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué en date du 10/05/2011 [lire : 11/05/2011]; qu'une telle proposition est requise.

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été transmis en date du 09/06/2011 en application de l'article 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis favorable est libellé comme suit : voir annexe;

Considérant que Monsieur COUTELLIER possède quelques voitures de collection qu'il entretient régulièrement;

Considérant les arguments du voisin repris point par point ci-dessous;

Considérant que le réclamant formule certains griefs à l'encontre de l'enquête publique, griefs liés à la durée de l'enquête et à l'affichage;

Que, pour autant que ces griefs puissent être considérés comme fondés, il ne peut être contesté que l'enquête publique a atteint ses objectifs, à savoir d'une part, l'information des riverains sur un projet précis et, d'autre part, offrir une possibilité d'introduire une réclamation dans un délai donné;

Considérant qu'en l'espèce, le réclamant a introduit sa réclamation en bonne et due forme le 30 mars 2011, soit la veille de la clôture de l'enquête publique;

Que cette réclamation a été versée au dossier et prise en considération;

Que les droits légitimes de prendre connaissance du projet et de formuler des observations ont donc pu être pleinement exercés;

Considérant dès lors que les éventuels vices de l'enquête publique ont été sans la moindre conséquence sur les droits du réclamant qui ne possède donc aucun intérêt légitime à soulever cet argument;

Considérant qu'il en aurait été autrement si le réclamant avait apporté la preuve que, à cause des "problèmes" de l'enquête, il lui a été impossible de faire entendre son point de vue ce qui, in specie, n'est pas le cas;

Que ce grief doit donc être considéré comme non-fondé;

Considérant l'intervention de la Ville en 2010 suite à une plainte du réclamant qui s'étonnait que Monsieur COUTELLIER puisse construire un «abri de jardin» de +/-100 m<sup>2</sup>;

Même si le réclamant n'a pas reçu de réponse écrite du Collège à son courrier du 7 avril 2010, le collège est intervenu auprès de Monsieur COUTELLIER pour qu'il ne construise pas son «abri de jardin»;

Considérant que Monsieur COUTELLIER lave et entretient ses véhicules régulièrement, qu'ils soient entreposés chez lui ou ailleurs;

Considérant les travaux d'aménagement réalisés en 2010, un agent technique de la Ville vérifiera;

Considérant le 1<sup>er</sup> dossier introduit par Monsieur COUTELLIER, que ce dossier avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme en date du 13/12/2010, que celui-ci a été suspendu par le fonctionnaire délégué en date du 18/01/2011, que celui-ci a été retiré en date du 24/01/2011;

Considérant que ce permis a été suspendu par le fonctionnaire délégué parce qu'une enquête publique n'avait pas été réalisée. En effet, le volume secondaire ne rentre pas dans le gabarit du volume principal, il fallait donc introduire le dossier en dérogation;

Considérant les termes «espace polyvalent», «annexes» et «garage»; au fil du temps, la terminologie a changé, à l'heure actuelle, on parle de «volume secondaire» et non plus «d'annexe» pour ce genre de bâtiment;

Considérant les prescriptions du lotissement qui stipulent : «les garages sont incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation - les annexes seront incorporées au bâtiment principal»;

Considérant qu'il n'est fait aucune mention de la dimension de ces «volumes secondaires» ou «annexes» dans les prescriptions;

Considérant qu'un garage privé, même grand, fait partie intégrante de l'habitation, qu'il n'y a donc pas changement de destination du bien;

Considérant de plus, qu'aucune porte de garage n'est prévue dans ce bâtiment annexe;

Considérant que nul ne peut juger des besoins de chacun quant à la grandeur de l'habitation, qu'il souhaite;

Considérant l'avis de suspension du FD [lire : fonctionnaire délégué] qui stipule : «moyennant une demande de dérogation, le permis pourra être accepté», il ne fallait donc pas demander une modification des prescriptions du lotissement mais bien une dérogation, c'est une décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que si Monsieur COUTELLIER avait voulu construire un volume secondaire plus imposant (même gabarit que son habitation), l'enquête publique n'aurait pas dû être réalisée;

Considérant que les plans montrent une porte fenêtre à l'arrière qui est composée de trois parties dont une est fixe, qu'il n'est dès lors pas possible de passer avec un véhicule;

Considérant qu'il n'est pas interdit d'agrandir un garage privé pour autant que l'entrée se fasse par la porte existante;

Considérant que la destination principale des lieux n'est pas modifiée si le garage est agrandi;

Considérant le réseau d'égouttage prévu; que celui-ci sera examiné;

Considérant le chauffage prévu et son mode d'évacuation; cette question n'est pas étudiée dans une demande de permis d'urbanisme; si un désagrément devait survenir, celui-ci dépendrait de la justice paix;

Considérant la grandeur du volume secondaire;

Considérant le surplus de déchets dus au lavage de 4 ou 5 voitures; d'après le réclamant, Monsieur COUTELLIER lave déjà régulièrement ses véhicules devant chez lui, la situation ne sera donc pas aggravée;

Considérant les nuisances éventuelles; Monsieur COUTELLIER n'exerçant pas une activité professionnelle chez lui, il n'est pas soumis à la législation sur l'environnement;

Considérant que le réclamant parle de risques importants d'incendie : ils ne seront pas plus nombreux qu'actuellement;

Considérant que la dérogation ne porte pas sur la destination du bâtiment mais bien sur son gabarit;

Considérant que tous ces points ne justifient pas qu'on refuse le permis d'urbanisme;

DECIDE :

Article 1<sup>er</sup>. - Le permis d'urbanisme sollicité par [M. et Mme COUTELLIER-DEMARET] est octroyé

Le titulaire du permis devra :

1. respecter l'avis précité émis par le fonctionnaire délégué de l'administration de l'urbanisme reproduit ci-dessus;
2. respecter les autres avis repris ci-dessus;
3. s'en tenir aux seuls travaux décrits ci-dessus;

4. respecter les indications portées aux plans ci-annexés et approuvés au cours de cette séance;
  5. respecter les plans et prescriptions urbanistiques du lotissement précité (sauf les dérogations);
  6. obtenir une permission de voirie [...] en cas d'occupation du domaine public;
  7. avant de débiter les travaux, prendre l'initiative de convoquer toutes les parties (service communal urbanisme compris) pour réaliser un état des lieux contradictoire des ouvrages existants (et avec les voisins en cas d'immeubles mitoyens) et en faire parvenir une copie à Monsieur DEBATTY, agent technique en chef de la Ville avant le commencement des travaux;
  8. faire vérifier l'implantation du bâtiment ou partie de bâtiment par Monsieur DEBATTY [...]
  9. prendre toutes les dispositions qui s'imposent pour éviter que les eaux (ruisseau, voirie ou autres) ne pénètrent dans le bâtiment ou ne causent des dommages aux biens voisins;
  10. la construction et les adaptations du niveau du terrain ne peuvent être un obstacle à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement;
  11. l'imperméabilisation des abords est interdit chaque fois que les canalisations existantes risquent d'être à saturation au moment de fortes pluies ou de longues périodes humides;
  12. déverser l'excédent des terres de déblais sur un site autorisé;
- [...]"

L'acte attaqué est notifié au conseil des requérants par un courrier recommandé du 2 août 2011;

Considérant que le recours tend à l'annulation de deux actes : d'une part, le permis d'urbanisme du 22 juin 2011 et, d'autre part, la "décision" du fonctionnaire délégué du 9 juin 2011 qui octroie la dérogation au permis de lotir;

Considérant que, dans la version applicable à l'espèce, l'article 114, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), n'attribue au fonctionnaire délégué qu'une compétence d'avis relativement aux demandes de dérogation aux permis de lotir et que le collège communal est seul compétent pour octroyer la dérogation à une disposition d'un permis de lotir; que cet avis simple du fonctionnaire délégué constitue un acte préparatoire non susceptible de recours; que, dans son avis du 9 juin 2011, le fonctionnaire délégué se borne à prononcer un avis favorable conditionnel sur la dérogation sollicitée; que, partant, le recours est irrecevable en ce qui concerne le second acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation du principe général de bon aménagement du territoire implicitement consacré par l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, de l'article 84 et des articles 113 et 114 du CWATUPE, de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973, en ce qui concerne les formes substantielles, et des principes généraux de bonne administration; qu'ils se fondent aussi sur un défaut de

motivation adéquate, sur l'erreur dans les motifs, le défaut ou l'insuffisance de la motivation formelle, la violation notamment des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, sur l'erreur manifeste d'appréciation et de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier; qu'il invoquent enfin la violation du principe général de droit "fraus omnia corrumpit";

que, dans une première branche, ils critiquent la décision du fonctionnaire délégué relative à la dérogation au permis de lotir; qu'ils dénoncent la violation du permis de lotir qui prévoit l'incorporation des annexes au bâtiment principal et la destination des constructions à usage d'habitation; qu'ils estiment que cette décision est insuffisamment motivée, au regard des conditions des articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'ils précisent que la motivation du permis ne peut pallier le défaut de motivation de la décision du fonctionnaire délégué et que l'avis favorable du fonctionnaire délégué n'est pas adéquatement motivé et justifie que le permis d'urbanisme soit annulé;

que, dans une seconde branche, les requérants dirigent une série de critiques contre le premier acte attaqué;

qu'ils reprochent tout d'abord à la première partie adverse de ne pas avoir motivé le permis d'urbanisme litigieux par rapport aux critiques formulées dans la réclamation qu'ils ont déposée au cours de l'enquête publique;

que, en ce qui concerne la tenue de l'enquête publique, ils rappellent que leur réclamation concernait la durée minimale de cette enquête, dès lors qu'ils n'ont reçu le courrier annonçant l'enquête que le lendemain de son début; qu'ils indiquent s'en référer à justice quant à la réponse apportée par la partie adverse, selon laquelle ils n'ont pas intérêt à cet argument puisqu'ils ont pu faire valoir leurs observations; qu'ils ajoutent toutefois que leur réclamation indiquait que l'avis d'enquête, sur papier blanc, était apposé sur une fenêtre de l'habitation des demandeurs de permis et que cette fenêtre était cachée par un buisson, en violation de l'article 334 du CWATUPE qui impose de placer l'avis, sur papier jaune, le long de la voirie publique; qu'ils estiment ne pas trouver de réponse à cet argument dans le permis d'urbanisme "sous réserve éventuelle que les termes généraux «les éventuels vices de l'enquête publique» visent la problématique de l'affichage";

que, en ce qui concerne l'objet de la demande, les requérants exposent s'être interrogés quant à savoir si la demande ne constituait pas une "demande de modification de permis d'urbanisme"; qu'ils reprochent à la partie adverse d'avoir amalgamé les expressions "annexe" "espace polyvalent" et "garage" à celle de

volume secondaire, alors que la question posée par les requérants était de savoir si le projet consistait en une extension de garage ou en la construction d'une annexe, qui devrait alors être incorporée au bâtiment principal conformément à l'article VI du permis de lotir;

qu'ils soutiennent par ailleurs que la première partie adverse commet une erreur en indiquant qu'un garage privé fait partie intégrante de l'habitation, dès lors qu'à leur sens, il n'est pas rare de voir construire des garages indépendamment de l'habitation;

qu'ils font valoir aussi que le permis n'est pas justifié adéquatement par le motif qu'il n'est pas possible de passer avec un véhicule par la porte fenêtre à l'arrière du garage projeté, car le nouvel espace polyvalent est dans le prolongement du garage existant où le mur doit être supprimé;

que, en ce qui concerne les eaux usées, les requérants rappellent que leur réclamation portait sur l'inadmissibilité du système de jonction des eaux de pluies et de celles de la machine à laver, ces eaux ayant des destinations différentes : citerne ou fosse septique; qu'ils écrivent que les eaux de pluie doivent être récoltées par la citerne imposée à l'article XI des prescriptions du permis de lotir; qu'ils estiment que répondre que "le réseau d'égouttage prévu [...] sera examiné" n'est pas acceptable puisque ce ne sera qu'a posteriori que l'examen de l'égouttage sera opéré;

que, en ce qui concerne la question du chauffage, les requérants exposent que le projet prévoit l'installation d'une chaudière dans l'annexe, mais qu'aucune cheminée et aucun conduit d'évacuation n'est prévu; qu'ils estiment que la réponse de la première partie adverse selon laquelle "cette question n'est pas étudiée dans une demande de permis et que si un désagrément devait survenir, [cela] dépendrait de la justice de paix", est inappropriée dès lors que les dispositions en matière urbanistiques ont aussi pour objet d'assurer la viabilité des constructions;

que, en ce qui concerne les risques accrus d'incendie, les requérants notent que la réponse apportée dans le permis d'urbanisme, selon laquelle le risque ne sera pas plus important qu'actuellement, oublie que la destination du projet est d'accueillir des voitures de collection et que des jerricanes d'essence sont stockés sur le terrain; qu'ils estiment la réponse inadéquate;

que, en ce qui concerne les troubles de voisinage évoqués dans la réclamation, ils soutiennent que la réponse selon laquelle des recours civils leur seront ouverts ne permet pas de connaître les risques et contraintes qui vont résulter du projet;

Considérant que les requérants font ensuite valoir que la proposition de dérogation du collège communal au fonctionnaire délégué du 10 [lire : 11] mai 2011 ne leur a pas été communiquée et qu'elle ne peut servir de motivation à l'acte attaqué, même par référence;

Considérant qu'ils estiment encore que l'assertion du fonctionnaire délégué selon laquelle la réclamation des requérants porterait "essentiellement sur le délai de ladite enquête" est étonnante et qu'il semble que le fonctionnaire délégué n'a eu connaissance que d'une partie de leur courrier;

Considérant qu'ils écrivent enfin que l'illégalité de la décision du fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations entraîne celle de la décision du collège communal et que la motivation du permis d'urbanisme litigieux ne peut pallier le défaut de motivation de la décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants n'apportent pas d'élément nouveau relativement à la première branche;

que, en ce qui concerne la seconde branche, ils précisent qu'il n'est pas établi que le permis de lotir autoriserait sans dérogation un bâtiment aussi volumineux que le bâtiment principal, car, selon eux, le permis de lotir n'autorise que des constructions à usage d'habitation;

qu'ils affirment que l'annexe projetée est bien un garage qui va se lier au garage existant ce qui créera un nouvel espace qui complètera le garage existant; qu'ils relèvent que la seconde partie adverse avait une autre lecture des plans dans son avis du 9 juin 2011;

que, en ce qui concerne les eaux usées, les requérants répliquent qu'un permis d'urbanisme concerne tant la problématique des choix d'architecture que des solutions techniques mises en œuvre;

que, quant au dispositif de chauffage, ils reconnaissent que le type de chauffage choisi ne les concerne pas, mais estiment qu'il est légitime pour eux de s'inquiéter des éventuelles nuisances du projet; qu'ils affirment que la problématique du chauffage apporterait une preuve supplémentaire que la destination finale de l'annexe n'est pas l'habitation, l'absence de chaudière révélant ainsi le peu de souci des demandeurs de permis de chauffer l'extension d'habitation, sauf à confirmer que cette extension constitue en réalité la prolongation du garage existant;

que, en ce qui concerne les troubles de voisinage, les requérants répliquent que le nouveau garage entraînera l'entreposage de véhicules supplémentaires et générera l'utilisation fréquente d'outillage et de produits d'entretien, l'entreposage d'hydrocarbures et d'huiles usagées; qu'ils estiment que la présentation du projet comme "espace polyvalent " est un leurre contredit par les plans annexés au permis; qu'ils affirment qu'il est manifestement déraisonnable pour l'autorité de considérer que les nuisances invoquées par eux dans leur réclamation sont inexistantes, au vu de cette présentation incorrecte du projet;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants signalent que les travaux ont commencé, que les bénéficiaires du permis construisent bien un garage et ne respectent pas leur permis en ayant notamment creusé une fosse de garage; qu'ils affirment aussi avoir porté plainte en mains d'un juge d'instruction du tribunal de première instance de Mons;

qu'ils précisent, quant à la première branche, que le projet devait être soumis à une révision du permis de lotir et non à une dérogation; qu'ils insistent sur ce que c'est au fonctionnaire délégué qu'il revient de motiver la dérogation au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE et non au collège communal "lorsqu'il délivre le permis et cette dérogation"; qu'ils dénoncent à nouveau des lacunes de l'avis du fonctionnaire délégué quant à la dérogation et soutiennent que cet avis ne peut servir de fondement au permis délivré;

que, quant à la seconde branche, ils persistent dans la dénonciation d'irrégularités de la procédure d'enquête; qu'ils reprochent ensuite à la ville du Roeulx de ne pas préciser qu'il s'agit d'un principal, d'un garage ou d'une annexe alors que le permis de lotir établit des distinctions; qu'ils jugent erroné de tenir ce garage pour une partie intégrante de l'habitation; qu'ils insistent sur ce que l'annexe n'est pas à usage d'habitation et sur le possible usage de la porte-fenêtre afin de permettre aux véhicules d'accéder au jardin; qu'ils ne peuvent se rallier à l'affirmation contenue dans le mémoire en réponse de la seconde partie adverse selon laquelle les plans révèlent que l'annexe n'est pas destinée à un garage, alors qu'il s'agit bien, selon eux, de former un seul garage; qu'ils déplorent ici l'absence de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation; qu'ils font valoir une erreur manifeste d'appréciation quant aux nuisances infligées par l'admission de cette extension non correctement présentée à des fins de garage; qu'ils soutiennent encore que la proposition de dérogation rédigée par le collège communal devait être annexée à l'acte attaqué et critiquent le défaut d'examen de tous leurs griefs formulés au cours de l'enquête par le fonctionnaire délégué qui a provoqué une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la ville; qu'ils notent que les eaux usées doivent obligatoirement être recueillies dans la fosse septique ou mises à l'égout; qu'ils estiment avoir montré les

risques d'incendie nouveaux auxquels le projet les expose; qu'ils prétendent aussi que leur moyen repose bien sur la violation de chacune des dispositions qu'ils invoquent et exposent comment, à leurs yeux, tel est bien le cas, pour établir que le moyen est recevable en tous ses éléments;

Considérant qu'un exposé des moyens requiert l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été; que la requête ne contient nul exposé relatif à la violation de nombreuses dispositions invoquées en tête du moyen; que, partant, le moyen est irrecevable en ce qui concerne les griefs pris de la violation du principe général de bon aménagement du territoire implicitement consacré par l'article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE, de l'article 84 du CWATUPE, de la violation de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973 en ce qui concerne les formes substantielles, des principes généraux de bonne administration, de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier et du principe général de droit "fraus omnia corrumpit";

Considérant, sur la première branche, que les requérants ne critiquent que l'avis du fonctionnaire délégué, alors que cet avis ne constitue pas la décision d'octroyer la dérogation sollicitée; qu'en outre, les requérants n'allèguent pas et, a fortiori, n'établissent pas que la décision du collège communal, qui est la décision qui octroie la dérogation, ne serait pas suffisamment motivée par rapport aux conditions des articles 113 et 114 du Code; que la première branche du moyen unique n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause; qu'il est établi que les requérants ont déposé une réclamation circonstanciée au cours de l'enquête publique; qu'ils n'indiquent aucun grief qu'ils n'auraient pu utilement dénoncer au cours de l'enquête; que, dès lors, ils n'ont pas d'intérêt au moyen en ce qui concerne l'organisation de l'enquête publique;

Considérant, quant à la motivation formelle, que l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'adoption d'un permis d'urbanisme; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, il suffit que la décision indique clairement les

motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que le permis de lotir du 26 mars 1979 dispose notamment comme suit :

" II. GABARIT

Les constructions auront 1 niveau maximum soit 0 étage sur rez-de-chaussée, avec possibilité de créer des chambres dans les combles.

[...]

V. GARAGE

A. Incorporés au rez-de-chaussée de l'habitation.

VI. ANNEXES

Elles seront incorporées au bâtiment principal.

[...]";

Considérant qu'il résulte de ces prescriptions que tant un garage qu'une annexe doivent être "incorporés" au bâtiment principal; qu'en effet, à défaut d'une autre définition dans les prescriptions du permis de lotir, le "rez-de-chaussée de l'habitation" peut s'identifier à ce bâtiment, dans la mesure où le permis prévoit que l'habitation est composée d'un rez-de-chaussée uniquement;

Considérant que la dérogation octroyée porte précisément sur cette absence d'incorporation;

Considérant que le fonctionnaire délégué et l'auteur de l'acte attaqué analysent le projet d'espace polyvalent comme l'agrandissement possible d'un garage privé qui ne modifie pas la destination des lieux;

Considérant aussi qu'un garage privé établi en liaison avec une habitation située en zone d'habitat à caractère rural participe de la "résidence" visée à l'article 27, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUPE;

Considérant que le fonctionnaire délégué et l'auteur de l'acte attaqué ne commettent donc pas d'erreur en estimant que le garage projeté relève de la fonction résidentielle et est admissible dans ce lotissement;

Considérant que les parties adverses ne commettent pas non plus d'erreur en indiquant qu'il n'est pas possible de passer avec un véhicule par la porte fenêtre

établie à l'arrière; que la lecture des plans indique en effet que la largeur totale de la baie située sur la façade latérale droite de l'extension sera de deux mètres et que seules deux des trois vitres peuvent s'ouvrir, sur environ 1,38 mètre; que le fait que des véhicules puissent, éventuellement, pénétrer dans cette annexe par le garage est indifférent à cet égard;

Considérant que les requérants n'indiquent pas pourquoi la demande nécessiterait, à leurs yeux, une modification du permis de lotir alors que l'auteur de l'acte attaqué a indiqué dans la motivation formelle du permis qu'il ne fallait pas demander de modification des prescriptions du lotissement, mais bien une dérogation;

Considérant, en ce qui concerne les eaux usées, que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir imposent ce qui suit :

" une citerne à eau de pluie de 3000 litres minimum sera installée pour chaque habitation ainsi qu'une fosse septique d'une capacité suffisante" (article XI, "divers");

que cette disposition n'impose pas nécessairement que toutes les eaux usées soient récoltées par une fosse septique et que les eaux de pluie le soient par la citerne; que, en outre, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement indique que les eaux pluviales seront évacuées par le réseau d'égouttage existant; que, partant, l'observation n'étant pas pertinente dans le cadre de l'examen de la demande, la partie adverse n'était pas tenue d'y répondre;

Considérant, en ce qui concerne le chauffage, que les requérants ne disposent pas d'un intérêt à critiquer le choix des demandeurs de permis; qu'ils le reconnaissent eux-mêmes dans le cadre de leur mémoire en réplique; qu'ils soulèvent ce grief afin de tenter d'établir que le projet litigieux a pour objet d'accueillir des véhicules, ce dernier point n'étant pas contesté,

Considérant, en ce qui concerne les troubles de voisinage, que l'acte attaqué mentionne notamment que "la destination principale des lieux n'est pas modifiée si le garage est agrandi", que, quant au "surplus de déchets dus au lavage de 4 ou 5 voitures" "d'après le réclamant, Monsieur COUTELLIER lave déjà régulièrement ses véhicules devant chez lui, la situation ne sera donc pas aggravée" et que si "le réclamant parle de risques importants d'incendie : ils ne seront pas plus nombreux qu'actuellement"; qu'il est dès lors formellement motivé par rapport aux nuisances redoutées par les requérants dans leur réclamation; qu'il n'est pas établi que la constatation à laquelle procède l'administration est erronée; que l'appréciation du bon aménagement des lieux à laquelle elle procède ensuite relève de l'opportunité

de l'action administrative, qui échappe en principe au contrôle juridictionnel; que toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'Etat doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation de l'administration est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; qu'il n'est pas démontré, en l'espèce, qu'un tel aménagement des lieux serait inadmissible au point que l'appréciation de l'administration serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, en ce qui concerne les risques accrus d'incendie, que, comme les requérants l'exposent dans leur requête, la motivation formelle de l'acte attaqué indique que ces risques ne seront pas plus nombreux qu'actuellement; que l'acte répond donc formellement à la réclamation; qu'en outre, les requérants ne prouvent pas que cette réponse constituerait une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, en ce qui concerne l'absence de communication de la proposition du collège communal du 11 mai 2011, que cette proposition n'est ni reproduite dans la décision, ni annexée à l'acte attaqué; que la reproduction de cette proposition dans l'acte ou en annexe n'est pas nécessaire à la compréhension de l'acte par son destinataire; qu'il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué n'est pas inadéquate; qu'en outre, les requérants ne contestent pas sa présence au dossier administratif;

Considérant, en ce qui concerne le grief pris de ce que le fonctionnaire délégué a affirmé que leur réclamation portait essentiellement sur le délai de l'enquête publique, que les requérants n'indiquent pas comment la fausseté prétendue de cette assertion serait de nature à entacher d'illégalité le permis attaqué; qu'ils se bornent au contraire à s'étonner de cette analyse; que ce grief ne constitue pas un moyen recevable;

Considérant, en ce qui concerne la critique de la "décision" du fonctionnaire délégué, qu'il est renvoyé à l'examen de la première branche du moyen, avec laquelle le grief se confond;

Considérant que la dénonciation, dans le dernier mémoire, d'un défaut de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation dans le permis attaqué lui-même constitue une critique tardive qui aurait dû être formulée dès la requête afin de permettre aux autres parties d'exercer complètement leur droit de défense; qu'elle n'est pas d'ordre public et est, partant, irrecevable;

Considérant que la seconde branche du moyen unique est pour partie irrecevable et non fondée pour le surplus,

**D E C I D E :**

**Article 1<sup>er</sup>**.

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2**.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le dix-neuf mars deux mille quatorze par :

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| MM.             | HANOTIAU, président de chambre, |
|                 | PAQUES, conseiller d'Etat,      |
| M <sup>me</sup> | BOLLY, conseiller d'Etat,       |
| M <sup>me</sup> | BERTIN, greffier assumé.        |

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.