

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.926 du 27 mars 2014

A. 197.519/XIII-5672

En cause : 1. **DAL FARRA** Pascal,
 2. **KUBJAK** Carole,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Pierre LEJEUNE et
 Jean-François MOREAU, avocats,
 rue des Fories 2
 4020 Liège,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Mes Pierre LAMBERT et
 Bénédicte HENDRICKX, avocats,
 rue de Nieuwenhove 14 A
 1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 août 2010 par Pascal DAL FARRA et Carole KUBJAK qui demandent l'annulation de la décision du Gouvernement wallon du 28 juin 2010 leur refusant un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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 des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 30 janvier 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 mars 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Nicolas CHEVALIER, loco Mes P. LEJEUNE et J.-Fr. MOREAU, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Célia HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

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

1. Le 22 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Héron octroie à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) AGER GEO un permis de lotir relatif à un bien sis rue Paradis à Héron, cadastré section B, n° 191d, en vue de le diviser en 6 lots bâtissables.

La prescription 3.6. du permis de lotir prévoit notamment que "les garages se situeront exclusivement au niveau du rez-de-chaussée avec interdiction de réaliser un garage en sous-sol [...] avec accès soit en façade à rue, soit en façade arrière, soit en façade latérale, au point le plus bas du terrain, articulés le plus près possible de la voirie ou de son chemin d'accès";

2. Le 25 janvier 2007, les requérants introduisent auprès de la commune de Héron une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur le lot n° 4 du lotissement précité, dont ils sont propriétaires.

Outre sa situation dans le périmètre du permis de lotir précité, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Huy-Waremme adopté le 20 novembre 1981 et dans le périmètre du parc naturel des vallées de la Burdinale et de la Méhaigne créé par arrêté régional wallon du 6 octobre 1994.

3. Le 30 janvier 2007, la commune de Héron délivre un récépissé de la demande de permis.

4. Le 31 janvier 2007, il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 19 mars 2007, l'architecte des requérants adresse un courrier à la commune de Héron dans lequel il explique les raisons pour lesquelles la demande de ladite commune de relever le niveau du garage au niveau du rez-de-chaussée de l'habitation projetée n'est pas réalisable et dans lequel il sollicite l'accord sur le projet présenté.

6. Par un courrier du 23 mars 2007, le premier requérant tente de sensibiliser la commune de Héron aux difficultés relatives à son projet.

7. Par un courrier du même jour, la commune de Héron indique aux requérants que leur projet d'habitation ne respecte pas toutes les prescriptions du permis de lotir et les invite à introduire "un dossier de demande de dérogation au permis de lotir".

8. Le 24 mars 2007, les requérants sollicitent auprès du collège communal de Héron une dérogation à la prescription urbanistique 3.6. du lotissement relative au niveau d'implantation des garages. Ce courrier de demande de dérogation est également signé, pour accord sur la dérogation demandée, par le représentant de la société AGER GEO et par les propriétaires d'un lot voisin.

9. Le 27 mars 2007, le collège communal de Héron émet un avis favorable sur la demande de dérogation au permis de lotir.

10. Une enquête publique est organisée du 12 au 26 avril 2007 et ne suscite le dépôt d'aucune réclamation.

11. Le 16 avril 2007, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Héron émet un avis favorable sur la demande de permis.

12. Le 2 mai 2007, le collège communal de Héron émet un avis favorable sur la demande de permis.

Les requérants affirment que, à la suite d'un contact téléphonique avec le service de l'urbanisme de Héron, il a été confirmé oralement à leur architecte qu'un permis d'urbanisme a été octroyé, qui serait daté du même jour. A l'appui de cette affirmation, les requérants produisent une attestation de leur architecte datée du 18 décembre 2007, à laquelle est annexée une attestation du même architecte datée du 19 décembre 2007.

13. Le 3 mai 2007, la commune de Héron rédige une attestation dans laquelle elle indique notamment que "dans l'hypothèse où Monsieur le Fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Urbanisme suit ces différents avis, un permis d'urbanisme sera délivré". Le destinataire de ladite attestation n'est pas indiqué.

14. Le 8 mai 2007, le collège communal saisit le fonctionnaire délégué d'une demande d'avis.

15. Le 23 mai 2007, l'agent technique en chef de la commune de Héron rédige un procès-verbal de contrôle de l'implantation "d'une nouvelle construction dont les travaux sont autorisés par un permis d'urbanisme n° 7/2007 délivré en date du 2 mai 2007 à Mr et Mme DAL FARRA-KUBJAK", dans lequel il indique que "l'implantation ainsi matérialisée est conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme".

Lors de sa séance du 5 juin 2007, le collège communal de Héron constate, au vu de ce procès-verbal, que "l'implantation constatée correspond à l'implantation prévue au permis et considère que les travaux peuvent démarrer dans le respect des conditions dudit permis".

16. Les requérants commencent les travaux.

17. Le 11 juin 2007, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation sollicitée. Sa décision de refus est rédigée comme suit :

" [...]

Attendu qu'il convient dans le cas présent de respecter le front de bâtisse obligatoire pour tous les volumes projetés;

Attendu qu'au vu des contraintes de sol très importantes à l'endroit considéré, un recul de cette importance n'est absolument pas admissible;

Attendu que les travaux projetés ne relèvent pas d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat, son intégration dans le cadre bâti et non bâti.

Par ailleurs, la sinuosité de l'accès carrossable n'est pas non plus autorisable, un tel aménagement dans la zone de recul n'est pas non plus admissible".

18. Le 29 juin 2007, le collège communal de Héron demande au fonctionnaire délégué si, vu la configuration des lieux et vu que les propriétaires du lot n° 3 ont obtenu la dérogation souhaitée au permis de lotir, il pourrait revoir sa position quant à la dérogation demandée par les requérants.

19. Le 2 juillet 2007, le collège communal de Héron demande aux requérants de bien vouloir interrompre leurs travaux, aucun permis d'urbanisme n'ayant été délivré. Il leur rappelle qu'il ne peut octroyer de permis d'urbanisme tant que le fonctionnaire délégué ne s'est pas prononcé favorablement sur la demande de dérogation.

20. Le 25 septembre 2007, le collège communal de Héron émet un nouvel avis favorable tant sur la demande de dérogation que sur le projet litigieux.

21. Le 24 octobre 2007, le fonctionnaire délégué refuse une nouvelle fois la dérogation sollicitée. Cette décision contient notamment les motifs suivants :

" [...]

Attendu qu'il convient dans le cas présent de respecter le front de bâtisse obligatoire pour tous les volumes projetés;

Attendu qu'au vu des contraintes de sol très importantes à l'endroit considéré, un recul de cette importance n'est absolument pas admissible;

Attendu que les travaux projetés ne relèvent pas d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat, son intégration dans le cadre bâti et non bâti.

Par ailleurs, la sinuosité de l'accès carrossable n'est pas non plus autorisable;

D'autre part, la dérogation octroyée aux voisins (lot n° 3 - M. et M^{me} BECKERS) a été délivrée uniquement pour la modification de l'implantation du volume-garage;

Dans ce cas précis, la dérogation était de faible impact et ne portait pas sur un remaniement du terrain de l'importance du projet en cause;

Vu la configuration des lieux, la pente moyenne de l'accès carrossable actuelle étant de 13 % sur une longueur de +/- 24 mètres".

22. Le 30 octobre 2007, le collège communal de Héron adopte une décision de refus de permis d'urbanisme.

23. Le 30 novembre 2007, les requérants introduisent auprès de la Région wallonne un recours contre la décision de refus de permis précitée.

Il est accusé réception du recours le 5 décembre 2007. Une audience est organisée le 7 janvier 2008.

24. Le 6 décembre 2007, le collège communal de Héron adresse un courrier au conseil des requérants, dans lequel il fait état de la mauvaise foi de ces derniers. Il admet en outre que s'il y a eu erreur administrative de transcription dans le procès-verbal d'implantation, par suite de confusion incombant à ses services, cela pourrait laisser penser qu'une autorisation avait été accordée mais que sur le fond, il

n'y a aucun doute sur le fait qu'aucune autorisation d'implanter n'avait été délivrée dès lors que le collège n'en avait pas le pouvoir.

25. Le 14 janvier 2008, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet "sous réserve, le cas échéant, de la réalisation des formalités substantielles visées à l'article 114 du CWATUP".

26. Le 18 mai 2010, les requérants adressent un rappel à l'autorité wallonne, conformément à l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Il est accusé réception de ce rappel le 31 mai 2010.

27. Dans une note du 17 juin 2010, l'administration wallonne propose au ministre compétent de refuser le permis d'urbanisme sollicité.

28. Le 28 juin 2010, le ministre adopte une décision de refus de permis d'urbanisme, rédigée comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que Monsieur DAL FARRA et Madame KUBJAK ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à HERON (Boing), rue du Paradis, cadastré section B, n° 191 d, et ayant pour objet la construction d'une habitation;

Considérant qu'en date du 30 octobre 2007, le Collège communal de HERON a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que Maître MOREAU et Maître LEJEUNE, agissant au nom des demandeurs, ont introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 30 novembre 2007, réceptionné le 3 décembre 2007; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

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 7 janvier 2008;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 14 janvier 2008, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant que les demandeurs ont introduit une lettre de rappel en date du 28 mai 2010, réceptionnée le 31 mai 2010;

Considérant que le bien est repris sur 50 m en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de HUY - WAREMME adopté par Arrêté royal en date du 20 novembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que ce bien se situe également au sein du périmètre du parc naturel des vallées de

la Burdinale et de la Méhaigne, créé par Arrêté du Gouvernement wallon le 6 octobre 1994;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 4, dans le périmètre du lotissement, non périmé, autorisé par le Collège communal le 22 juin 2006;

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

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne :

- le volume principal n'est que partiellement implanté sur le front de bâtisse obligatoire défini au plan (article 2.2.1)
- la toiture ne présente pas deux versants de même longueur de pente sur le volume principal (article 3.2)
- le plan du volume principal ne s'inscrit pas dans un rectangle capable dont le rapport façade pignon est compris entre 1,2 et 1,5 (art.3.2.);
- la hauteur sous gouttière du volume secondaire est inférieure au minimum de 3 m (article 3.2)
- l'ensemble des baies n'est pas caractérisé par une dominante verticale (art. 3.5.);
- le niveau d'implantation des garages est inférieur à celui du niveau rez-de-chaussée (article 3.6);

Considérant que les plans ne renseignent pas la nature du revêtement de l'accès carrossable;

Considérant que l'article 113, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine stipule que :

« Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions»;

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

« Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, 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^{er}, 3^o»;

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, 11^o du Code; qu'aucune [lire : réclamation] n'a été introduite que, toutefois, cette enquête n'a porté que sur le niveau d'implantation des garages;

Considérant que l'habitation sollicitée a été réalisée en l'absence d'un permis d'urbanisme préalable;

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

Considérant que l'examen du reportage photographique démontre que l'habitation telle que réalisée n'est pas totalement conforme aux plans joints à la présente demande de permis d'urbanisme; qu'il convient notamment de souligner : la suppression de la terrasse couverte prévue en façade arrière, ainsi que la modification de la grande baie du salon, du pied de talus au niveau de l'entrée carrossable (courbe et non droit), et du dessin de certains châssis;

Considérant de plus que les plans introduits sont notoirement insuffisants en ce qu'ils ne comprennent pas une coupe avec les modifications du relief jusqu'à la voirie;

Considérant que le service et la Commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Service communal des travaux : (Equipped du bien visé); que son avis daté du 6 mars 2007 est favorable conditionnel;
- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité : (Consultation sollicitée par le Collège communal); que son avis daté du 16 avril 2007 est favorable;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur DAL FARRA et Madame KUBJAK est refusé.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la requête n'est taxée en débet qu'à concurrence de 175 euros; que dans leur dernier mémoire, les requérants "ne contestent pas cet état de fait"; qu'il s'ensuit que la requête n'est recevable qu'en ce qui concerne le premier requérant; qu'elle est irrecevable dans le chef de la seconde requérante;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du devoir de minutie ainsi que de la violation du principe général de droit selon lequel il appartient à l'administration de statuer en prenant connaissance de tous les éléments de la cause";

que, dans une première branche, il rappelle le contenu de son recours au Gouvernement wallon contre la décision de refus de permis d'urbanisme du 30 octobre 2007 adoptée par la commune de Héron; qu'il explique que, dans ce recours au Gouvernement, il expose qu'un permis d'urbanisme lui a été accordé le 2 mai 2007 sous la référence 7/2007, en sorte que le permis ne pouvait par la suite lui être refusé; qu'il signale y constater aussi que le fonctionnaire délégué ne s'est pas prononcé sur sa demande de dérogation concernant l'implantation du garage, mais qu'il s'est prononcé sur d'autres éléments, comme s'il revenait au contenu de son avis défavorable sur le permis de lotir; qu'il écrit y avoir insisté encore sur le fait que la

configuration des lieux empêche de procéder autrement que de rabaisser le niveau du garage, en dérogation au permis de lotir;

qu'il soutient que l'acte attaqué ne rencontre pas les arguments ainsi développés dans son recours; qu'il constate que l'acte attaqué fait abstraction du permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2007, que l'acte attaqué ne fait que reprendre les termes de l'avis du fonctionnaire délégué, sans répondre à ses critiques sur l'impossibilité matérielle de respecter les prescriptions urbanistiques; qu'il conclut qu'en ne répondant pas aux arguments développés en termes de recours, l'autorité a manqué à son devoir de minutie;

que, dans une deuxième branche, il soutient que les obligations de motivation formelle ne sont pas respectées dès lors que l'acte attaqué fait fi de certaines considérations de fait, comme l'existence du permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2007 et la configuration des lieux qui empêchent le respect des prescriptions urbanistiques prévues par le permis de lotir;

qu'il allègue que le refus de permis contesté ne permet pas de comprendre pourquoi la partie adverse s'est écartée de l'avis favorable du collège communal du 25 septembre 2007, du service communal des travaux, de la C.C.A.T.M. et de l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours, dont le requérant reproduit le contenu pertinent; qu'il fait valoir que les refus de permis doivent être spécialement motivés lorsque la procédure ne contient que des avis favorables et prétend que cette obligation est méconnue;

que, dans une troisième branche, il reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte de tous les éléments de la cause, notamment de l'existence du permis délivré le 2 mai 2007, qui n'est pas mentionné dans l'acte attaqué; qu'il dénonce la violation du principe selon lequel l'autorité administrative se doit de statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant concède que l'autorité ne doit pas répondre à tous les arguments portés devant elle par les administrés; qu'il soutient cependant qu'elle doit veiller à répondre aux arguments exposés dans le recours dont elle a été saisie et, à cette occasion, fournir une motivation adéquate;

qu'il maintient que l'acte attaqué ne rencontre aucun des arguments invoqués dans son recours devant la partie adverse et que le refus de permis ne fait que reprendre les termes de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et pointer la non-conformité de la construction au permis de lotir;

qu'il réaffirme que le permis d'urbanisme du 2 mai 2007 lui a été communiqué verbalement et que cela a été confirmé par son architecte; qu'il se réfère aussi au procès-verbal de contrôle d'implantation qui fait référence à un permis d'urbanisme n° 7/2007 délivré le 2 mai 2007; qu'il note que, le 5 juin 2007, le collège communal de Héron a confirmé que l'implantation correspondait à l'implantation prévue par le permis;

qu'il estime dès lors ne pas comprendre pourquoi la commune a décidé de retirer le permis du 2 mai 2007 et qu'elle a considéré que les travaux, pourtant exécutés avec l'accord du collège communal, seraient illégaux; qu'il écrit ne pas comprendre davantage pourquoi, si le permis du 2 mai 2007 est inexistant, un délégué de la commune est venu dresser procès-verbal constatant l'implantation conforme du projet litigieux, procès-verbal qui fait expressément référence au permis délivré; qu'il déclare enfin ne pas comprendre pourquoi les autorisations de construire auraient été communiquées à l'architecte et à la société dont celui-ci fait partie;

qu'il observe que ce n'est que dans son mémoire en réponse que la partie adverse expose, pour la première fois, que la décision du 2 mai 2007 constitue en réalité l'avis favorable du collège communal délivré à cette date et qu'aucun permis d'urbanisme n'a été délivré à la même date; qu'il reproche à la partie adverse de motiver a posteriori l'acte attaqué;

qu'il soutient aussi que la partie adverse reste en défaut de démontrer l'inexistence de ce permis et qu'elle ne fait qu'apporter la preuve de l'adoption d'un autre acte pris à la même date mais portant une référence différente;

que, enfin, il ne conteste pas avoir reçu un courrier l'enjoignant d'interrompre les travaux, mais soutient avoir cru que cette correspondance résultait d'une erreur administrative puisque l'autorisation de commencer les travaux leur avait été donnée le 5 juin 2007;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant dénonce l'absence de réponse aux arguments qu'il formulait dans son recours;

qu'il écrit que l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pourquoi la commune considère que les travaux exécutés avec son accord sont illégaux, pourquoi le fonctionnaire communal s'est rendu sur les lieux pour dresser un procès-verbal d'implantation si le permis du 2 mai 2007 n'existait pas, pourquoi le procès-verbal d'implantation se réfère à un permis du 2 mai 2007, n° 7/2007, et pourquoi les autorisations de construire ont été communiquées à l'architecte et à la société dont celui-ci fait partie;

qu'il soutient que la circonstance que le Gouvernement exerce un pouvoir de réformation ne le dispensait pas de répondre à l'argument pris de la délivrance du permis;

qu'il ne peut admettre la motivation a posteriori donnée dans les écrits de procédure de la partie adverse;

qu'il se réfère à l'arrêt n° 188.401, PEETERS, du 1^{er} décembre 2008, du Conseil d'Etat relativement à l'appréciation de l'inexistence d'un permis d'urbanisme et en conclut qu'en l'espèce le permis n'est pas inexistant, "même s'il est exact qu'aucun permis n'a été expressément délivré par écrit"; qu'il reproche à la partie adverse de ne pas démontrer l'inexistence de ce permis;

Considérant, sur les trois branches réunies, que, dans l'arrêt n° 188.401, précité, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" [...]

Considérant que l'article 84 du CWATUP dispose que le permis d'urbanisme est un acte exprès et écrit; que l'article 381 du même Code prescrit que les décisions du collège communal octroyant ou refusant les permis d'urbanisme «doivent, sous peine de nullité, être prises en utilisant le formulaire A»; que l'article 108 du même Code établit que le permis doit être motivé; que le permis d'urbanisme est un acte individuel et que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs requiert que les actes individuels fassent l'objet d'une motivation formelle; qu'il est admis, enfin, que cette motivation doit être contemporaine de l'adoption de l'acte; qu'il s'ensuit que le permis d'urbanisme n'est régulier que s'il est adopté par la voie écrite, sur le formulaire adéquat et qu'il est motivé en la forme à ce moment; qu'à défaut, il est annulable; que le droit wallon ne prévoit pas de permis de principe qui pourrait être régulièrement adopté, avant d'être rédigé dans la forme prévue;

Considérant que, en l'espèce, la commune a accordé le permis par une décision à la fois non écrite et non motivée en la forme; que l'acte entrepris ne peut toutefois être tenu pour un acte à ce point irrégulier qu'il serait inexistant; qu'il est, en effet, l'œuvre du collège communal de la partie adverse, c'est-à-dire de l'autorité administrative collégiale investie par la loi de la compétence de délivrer le permis d'urbanisme et qu'il ressort du procès-verbal des délibérations du collège communal que la partie adverse a expressément décidé d'accorder le permis d'urbanisme demandé par les intervenants; que, dans ces conditions, l'acte entrepris est un acte irrégulier annulable; que le moyen est fondé;

[...]"

Considérant que contrairement à ce que soutient le requérant dans son dernier mémoire, il ne revient pas à la partie adverse de faire la preuve de l'inexistence de l'acte; qu'en l'espèce, ne sont produits que des documents qui font allusion à un permis sans que la décision d'adopter ce permis soit elle-même prouvée au moins par un extrait du procès-verbal des délibérations du collège communal; que cette circonstance établit une différence essentielle entre les faits de la cause et ceux

qui ont donné lieu à l'arrêt PEETERS, précité; que les affirmations reproduites dans les documents des 23 mai et 5 juin 2007 puis l'attestation de l'architecte ne permettent pas de tenir l'acte en question pour existant;

Considérant que le permis d'urbanisme prétendu n'ayant pas d'existence, le requérant est sans intérêt à reprocher à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas en avoir tenu compte lors de l'examen de son recours contre la décision explicite de refus de permis du collège communal;

Considérant que l'obligation de motiver résultant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs n'implique pas, pour les autorités administratives, l'obligation de répondre à tous les arguments développés dans les recours dont elles sont saisies; qu'elles doivent néanmoins indiquer les considérations de droit et de fait adéquates qui servent de fondement à leur décision et répondre aux moyens pertinents invoqués; que le but de la motivation formelle est de permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons de la mesure prise par l'autorité et d'apprécier l'intérêt d'une contestation; que lorsque la décision refusant le permis fait apparaître de manière suffisante les raisons de ne pas retenir les éléments invoqués par le demandeur de permis à l'appui de son recours, elle est suffisamment motivée; que la circonstance que le ministre ne réponde pas à un argument non pertinent contenu dans le recours des demandeurs de permis ne peut entraîner l'annulation de la décision de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

Considérant que le ministre, saisi du recours du requérant, a procédé au réexamen de la demande de permis d'urbanisme; qu'il a pu, lors de ce nouvel examen, constater que le projet litigieux était dérogoire au permis de lotir du 22 juin 2006, non pas uniquement en ce qui concerne le niveau d'implantation du garage, mais également en ce qui concerne d'autres prescriptions urbanistiques du lotissement (articles 2.2.1., 3.2., et 3.5.); qu'il a pu observer qu'une seule dérogation, touchant au niveau d'implantation du garage, avait été demandée et que le fonctionnaire délégué a refusé de l'octroyer; que si le requérant a contesté cette décision de refus dans son recours devant le Gouvernement wallon, la partie adverse n'était pas tenue de répondre spécifiquement à cette critique dès lors que le projet n'est pas conforme à d'autres prescriptions du permis de lotir pour lesquelles aucune demande de dérogation n'a été introduite et que le ministre s'appuie sur d'autres motifs encore justifiant le refus de permis contesté; que l'indication de ces prescriptions du permis de lotir auxquelles le projet litigieux n'est pas conforme et ces autres motifs permettent au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorisation lui est refusée;

que, en outre, la non-conformité du projet, sur de nombreux points, au permis de lotir entraîne que l'argument figurant dans le recours, selon lequel le projet d'habitation est nécessairement dérogatoire à la prescription relative au niveau d'implantation des garages au vu de la configuration des lieux, n'est pas apparu pertinent à la partie adverse, de sorte qu'elle a pu valablement ne pas y répondre dans l'acte attaqué;

que la partie adverse a pu s'écarter de l'avis favorable du collège communal de Héron du 25 septembre 2007 et de celui de la C.C.A.T., dès lors que ces avis ne portaient que sur la dérogation au permis de lotir relative au niveau d'implantation des garages et non sur les autres prescriptions du permis de lotir dont la méconnaissance a été relevée;

que le ministre n'a certes pas formellement expliqué pourquoi il ne partageait pas l'avis de la commission d'avis sur les recours en ce qui concerne les dérogations que celle-ci jugeait admissibles; qu'il a toutefois fait valoir plusieurs arguments que n'avait pas examinés la commission d'avis sur les recours; qu'il a notamment retenu ce qui suit :

" [...]

Considérant que l'examen du reportage photographique démontre que l'habitation telle que réalisée n'est pas totalement conforme aux plans joints à la présente demande de permis d'urbanisme; qu'il convient notamment de souligner : la suppression de la terrasse couverte prévue en façade arrière, ainsi que la modification de la grande baie du salon, du pied de talus au niveau de l'entrée carrossable (courbe et non droit), et du dessin de certains châssis;

Considérant de plus que les plans introduits sont notoirement insuffisants en ce qu'ils ne comprennent pas une coupe avec les modifications du relief jusqu'à la voirie;

[...]";

qu'il a ainsi été constaté par l'auteur de l'acte attaqué que les plans étaient insuffisants en ce qui concerne le relief et que le projet actuellement construit et à régulariser ne correspondait pas aux plans sur la base desquels la demande était introduite; que ces motifs ne sont pas contestés par le requérant; qu'ils constituent une motivation adéquate; qu'ils permettent de comprendre pourquoi le ministre refuse le permis, après un réexamen de la demande, malgré l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'inexactitude matérielle des faits";

qu'il critique le motif de l'acte attaqué selon lequel son habitation a été réalisée "en l'absence de permis d'urbanisme"; que, selon lui, un tel permis lui a été délivré le 2 mai 2007, ce qui a été confirmé par la suite par l'autorité communale;

qu'il estime ensuite que l'acte attaqué viole le permis de lotir dès lors que le refus de dérogation par le fonctionnaire délégué repose sur des motifs qui, en réalité, contestent ledit permis de lotir, notamment en ce qui concerne les zones de recul;

qu'il soutient aussi que le refus de dérogation au permis de lotir constitue une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité administrative; qu'il cite les constatations de la commune de Héron qui a relevé que les propriétaires du lot n° 3 ont bénéficié d'une dérogation relative à l'implantation du garage et que la configuration de la parcelle du requérant entraînerait, sans dérogation, une pente d'accès carrossable de plus de 20 %; qu'il note que l'acte attaqué se borne à mentionner que le reportage photographique démontre que le projet n'est pas conforme au permis de lotir, notamment en ce qui concerne l'aspect courbe et non droit de l'accès carrossable, cela alors qu'un accès droit entraînerait une même pente de 20 %, ce qui empêcherait toute voiture d'arriver jusqu'au garage;

Considérant que, dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, le requérant se réfère au premier moyen quant à l'existence du permis du 2 mai 2007;

Considérant que l'examen du premier moyen a révélé l'inexistence d'un permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2007, de sorte que la partie adverse n'a commis aucune erreur en indiquant qu'aucun permis d'urbanisme n'avait été délivré;

Considérant que même si la motivation de la décision du fonctionnaire délégué s'avérait défaillante et que la configuration des lieux empêche un accès carrossable droit, la partie adverse a pu constater que le projet d'habitation méconnaît d'autres prescriptions du permis de lotir et que le dossier contient d'autres irrégularités; que ces motifs suffisent à justifier le refus du permis;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen "de la violation des principes relatifs au retrait d'un acte administratif";

qu'il soutient que la décision de refus de permis par la commune de Héron, le 30 octobre 2007, constitue un retrait implicite du permis d'urbanisme octroyé le 2 mai 2007; qu'il fait valoir que le retrait n'est possible que tant que le délai

d'annulation est ouvert et jusqu'au prononcé de l'arrêt et affirme que, en l'espèce, le retrait implicite a été effectué à une date où le délai d'annulation était dépassé; qu'il conclut que le refus de permis du 30 octobre 2007 est dès lors tardif et doit être déclaré illégal;

Considérant que dans le mémoire en réplique et dans le dernier mémoire, le requérant se réfère au premier moyen en ce qui concerne l'existence du permis du 2 mai 2007;

Considérant que le moyen vise le refus de permis du 30 octobre 2007 adopté par la commune de Héron; que cet acte ne constitue pas l'acte attaqué; que l'acte attaqué, pris sur recours, s'est substitué au refus communal; que le moyen est irrecevable; que, en outre, l'examen du premier moyen a révélé qu'aucun permis écrit et exprès n'a été délivré par la commune de Héron concernant la demande de permis d'urbanisme introduite par le requérant; que le retrait envisagé au moyen est donc sans objet et la critique sans pertinence;

Considérant que le troisième moyen est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le requête en tant qu'elle est introduite par Carole KUBJAK est irrecevable.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de Pascal DAL FARRRA.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept mars deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.