

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.442 du 23 septembre 2014

A. 201.109/XIII-5945

En cause : 1. **THOREAU** Pierre,
 2. **JUNGERS** Françoise,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Pierre PICHAULT, avocat,
 rue Louvrex 55-57
 4000 Liège,

 contre :

 la Région wallonne,
 représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 juillet 2011 par Marc THOREAU et Françoise JUNGERS qui sollicitent l'annulation de la décision du 18 mai 2011 du Gouvernement wallon leur refusant sur recours un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un chalet de jardin situé sur un bien sis avenue Victor Hugo, 39 (anciennement 37a) à Liège;

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 24 juillet 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 septembre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. LANGENAKEN, loco Me P. PICHAULT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes et Me C. HECQ, loco Me 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 cause se présentent comme suit :

1. Par un acte notarié du 13 juillet 1995, les requérants acquièrent la propriété d'"une villa avec ses dépendances, garage, chalet, jardin d'agrément" sise sur des parcelles situées à Liège, avenue Victor Hugo, 39, et cadastrées section E, n° 36e3 et n° 36d3.

2. Le 30 septembre 2007, les requérants signent un compromis de vente du chalet à Lucienne DEMARCHE, qui l'occupe alors apparemment comme locataire. Après un contact avec la direction de l'urbanisme de la Région wallonne, celle-ci leur communique un avis indicatif du 13 novembre 2007 les informant de ce que le chalet ne figure pas au cadastre et qu'il est repris en zone de cours et jardins, soit une zone non constructible.

3. Il ressort d'un courrier du 12 juin 2008 échangé par les notaires officiant dans la vente précitée que la construction du chalet aurait été réalisée sans permis mais ne pourrait pas être régularisée en raison d'un problème d'accès, problème qui pourrait être solutionné par un aménagement via une parcelle dont Lucienne DEMARCHE est déjà propriétaire. Cependant, un autre courrier du 25 juin 2008 fait état de ce qu'un permis d'urbanisme aurait été délivré pour ce chalet en 1963 mais resterait introuvable.

4. Le conseil des parties requérantes adresse un courrier, le 11 juin 2009, au service de l'urbanisme de la ville de Liège dans lequel il fait état d'un litige entre les parties à la vente du chalet, ses clients estimant que le compromis de vente est nul en raison de l'erreur portant sur le caractère régulier ou irrégulier du chalet, l'acquéresse estimant la situation du chalet irrégulière et exigeant une réduction du prix de vente. Ce litige est pendant devant les juridictions civiles.

5. Le 11 août 2009, le département de l'urbanisme de la ville de Liège informe le conseil des requérants qu'après analyse des documents en sa possession,

il considère que les travaux de construction du chalet ont été réalisés illégalement et indique qu'une demande de permis de régularisation peut être introduite.

6. Le 16 septembre 2009, les requérants introduisent auprès de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un chalet de jardin situé sur un bien sis avenue Victor Hugo, 39.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. Il est soumis au règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, du 8 novembre 1935, maintes fois modifié. Il est en outre situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 7/4 et 8/4 du 26 mai 1984, auquel il déroge par son implantation en zone de cours et jardins.

Les demandeurs de permis précisent qu'ils sollicitent une dérogation aux prescriptions urbanistiques applicables pour les raisons suivantes : "Hauteur de toiture supérieure à 3 mètres maximum, surface supérieure à 10 m² maximum et chalet habitable".

7. Une enquête publique est organisée du 1^{er} au 16 février 2010. Aucun procès-verbal d'enquête publique n'est déposé au dossier. Cependant, l'acte attaqué précise qu'une réclamation a été introduite à propos du plan d'implantation erroné en ce qui concerne les limites de propriété.

8. Le 2 février 2010, le service de l'aménagement du territoire de la ville de Liège émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis. Le 17 février 2010, le département des travaux, de l'environnement et de la propreté de la ville de Liège donne un avis défavorable sur le projet à régulariser.

9. Le 25 mars 2010, le collège communal de la ville de Liège refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est notifiée aux requérants par un courrier recommandé du 9 avril 2010.

10. Le 4 mai 2010, les requérants introduisent un recours contre cette décision de refus de permis d'urbanisme auprès du Gouvernement wallon. Le recours est réceptionné le 7 mai 2010.

11. Le 23 juin 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande.

12. Par un courrier du 3 août 2010, le conseil des parties requérantes transmet à l'autorité de recours des documents complémentaires.

13. Le 25 novembre 2010, le conseil de Lucienne DEMARCHE informe l'autorité de recours que le litige relatif à la vente du chalet est pendant devant le tribunal de première instance de Liège et la convie à statuer dans les meilleurs délais sur le recours introduit par les parties requérantes. Ce courrier est réceptionné le 29 novembre 2010.

14. Le 18 mai 2011, le Gouvernement wallon adopte une décision de refus de permis d'urbanisme, motivée comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur et Madame THOREAU ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Liège, avenue Victor Hugo, 37 A, cadastré 18^{ème} division, section E, n° 439 y, et ayant pour objet la régularisation de la construction d'un chalet de jardin;

Considérant qu'en date du 25 mars 2010, le collège communal de la ville de Liège a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal a été envoyée aux demandeurs le 9 avril 2010;

Considérant que Maître PICHAULT, agissant au nom des demandeurs, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 6 mai 2010, réceptionné le 7 mai 2010; 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 23 juin 2010;

Considérant que cette commission a émis, en date du 23 juin 2010, un avis défavorable (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que ce bien est soumis au règlement communal sur les bâtisses et les logements, sur la publicité et l'affichage, approuvé par le conseil communal le 8 novembre 1935 et modifié plusieurs fois par la suite;

Considérant que le chalet sollicité se situe en zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 7/4 et 8/4, approuvé par arrêté ministériel en date du 26 mai 1994, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que ce plan communal d'aménagement révisé le plan communal d'aménagement n° 7 ter - 8 ter approuvé par arrêté royal le 2 avril 1958 (révisant le plan n° 7 bis - 8 bis approuvé par arrêté royal le 27 janvier 1955);

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

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

Considérant qu'à travers le recours, le conseil des demandeurs soutient que le chalet a été réalisé en 1963 sur base d'un permis d'urbanisme (cf courrier du notaire URBAIN-CHOFFRAY daté du 25 juin 2008); que, toutefois, ce permis n'est pas produit au dossier; que, par contre, l'architecte précise en son rapport daté du 20 octobre 2009 que le chalet a été construit en 1975; que la notice renseigne 1984; qu'il ressort d'un des témoignages que le chalet aurait été édifié en 1969;

Considérant que, dans un courrier daté du 11 août 2009, la ville de Liège précise notamment que :

« A l'analyse des différents documents en notre possession, nous dressons le constat suivant :

- Nos registres d'archives indiquent l'agrandissement d'immeuble sis 37 rue Victor Hugo sans spécifier la présence d'un chalet sur le terrain.
- L'absence de cette construction sur les plans cadastraux de 1976, 1998, 2006 et 2008.
- L'absence de cette construction sur le plan communal d'aménagement approuvé en 1994 et sur le plan d'alignement y afférant.
- La première domiciliation dans ce chalet date de 1996.

Sur cette base, nous estimons que la présente construction a été réalisée sans autorisation préalable après 1994 et avant 1996»;

Considérant toutefois les attestations fournies par le conseil des demandeurs et émanant des voisins; que ces attestations confirment que le chalet existait dans les années 60/70;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'implantation d'un chalet à l'endroit concerné; que ce type de construction trouve pleinement sa place en zone de cours et jardins dès lors qu'il s'agit d'un accessoire complémentaire à la fonction résidentielle;

Considérant toutefois que le chalet abrite une fonction principale de logement;

Considérant que cette partie du terrain est reprise en zone de cours et jardins au plan communal d'aménagement depuis 1955; que les prescriptions relatives à cette zone, modifiée en 1994, n'ont jamais autorisé de logement;

Considérant, par ailleurs, que les prescriptions générales du plan communal d'aménagement précisent notamment que :

« Les lois et règlements divers, en particulier le Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et le règlement communal sur les bâtisses sont d'application dans le périmètre du P.P.A. sauf dérogation explicite dans les présentes prescriptions»;

Considérant que le chalet sollicité méconnaît le règlement communal sur les bâtisses et les logements en ce qui concerne :

- la destination de logement de l'arrière-bâtiment (article 59);
- la hauteur sous-plafond inférieure au minimum requis pour les rez-de-chaussée, soit 2,80 m (article 60);
- le W.C., situé dans la salle de bain, communique directement avec le séjour (article 131);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine précise 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, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009, 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^{er}, 3^o.

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, 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 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'une réclamation a été introduite et porte sur le plan d'implantation erroné en ce qui concerne les limites de propriété;

Considérant que ces mesures particulières de publicité ne visent pas l'ensemble des dérogations soulevées par la demande;

Considérant que la destination s'inscrit en totale opposition avec les options urbanistiques du plan communal d'aménagement; que, par ailleurs, les demandeurs ne justifie[nt] pas le caractère exceptionnel des dérogations soulevées par la demande; que cette dernière ne rencontre pas les conditions d'octroi des dérogations visées par les articles 113 et 114 du Code;

Considérant que l'aménagement d'un logement dans une zone destinée aux cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente, ne peut que nuire à la quiétude des propriétés voisines (perte d'intimité), et ce d'autant plus compte tenu de la déclivité du terrain; que l'aménagement d'un logement en arrière zone, et ce, quelle que soit l'année de réalisation du chalet (l'article 59 du règlement communal date du 3 mai 1948 et le 1^{er} plan communal du 27 janvier 1955) ne peut être admis car contraire aux options urbanistiques du plan communal d'aménagement et du règlement communal sur les bâtisses et les logements;

Considérant que l'avis du service communal de la voirie est réputé favorable par défaut;

Considérant, pour les motifs évoqués ci-avant, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les parties requérantes prennent 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"; qu'elles rappellent dans un premier temps les exigences de la motivation formelle au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et illustrent leur propos par des références doctrinales et jurisprudentielles ("C.E., 16 septembre 1992, OUKBIR et TAÏBI contre l'Etat belge, n° 40.353, U.G.A."); que, s'agissant des mesures de publicité, elles considèrent que le Gouvernement wallon ne précise pas, dans l'acte attaqué, en quoi les mesures particulières de publicité ne viseraient pas l'ensemble des dérogations, pas plus qu'il ne précise quelles dérogations auraient échappé ici aux mesures de publicité; qu'elles contestent par ailleurs l'affirmation de la partie adverse selon laquelle les demandeurs ne justifient pas le caractère exceptionnel des dérogations soulevées par la demande, et soutiennent que le Gouvernement wallon ne donne aucune précision quant au fait que la demande ne rencontrerait pas les conditions des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); que, selon elles, ces lacunes dans la motivation rendent la décision de refus attaquée difficile à comprendre; qu'elles font valoir que l'article 330, 11°, du CWATUPE renvoie à l'obligation de soumettre à une enquête publique les demandes de permis d'urbanisme portant sur les travaux et actes visés par les articles 110 à 113 du même Code, alors que les articles 112 et 113 ont une portée très large; que, selon elles, l'article 112 prévoit qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande, comme en l'espèce, pour autant qu'il soit satisfait à certaines conditions; qu'elles rappellent que l'article 113 prévoit qu'un permis d'urbanisme peut, pour autant que les travaux projetés respectent, structurent ou recomposent les lignes de force du paysage, être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement, comme c'est aussi le cas en l'espèce; qu'elles allèguent que, sans autre précision reprise dans la motivation, "on ne voit [pas] quelles dérogations échapperaient aux mesures de publicité visées puisque toutes ces dérogations concernaient des dérogations soit au règlement communal d'urbanisme, soit au plan de secteur, tous deux visés dans les articles 112 et 113 du CWATUPE"; qu'elles ne perçoivent pas, de même, quelle condition n'est pas rencontrée pour entrer dans le champ d'application des articles 112 ou 113, précités; qu'en outre, elles avancent que la partie adverse considère sans importance la date d'érection du chalet dès lors que la partie du terrain où il est sis est reprise en zone de cours et jardin au plan communal depuis 1955; qu'elles constatent cependant que le Gouvernement wallon se base sur les articles 59, 60, et 131 du règlement communal sur les bâtisses et

logements sans indiquer les dates d'adoption ou de modifications de ces articles tels qu'ils sont actuellement rédigés et sans vérifier s'ils étaient applicables en 1955 et concluent que la décision du Gouvernement wallon n'est pas suffisamment motivée en fait;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes ne contestent pas que le chalet litigieux, pour autant qu'il soit affecté au logement, est contraire aux options du plan "principal" d'aménagement (lire : communal) puisque situé en zone de cours et jardins mais estiment, cependant, qu'une dérogation à ce P.C.A. est possible, dans le respect des conditions fixées aux articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'elles soutiennent, à cet égard, que la partie adverse ne précise pas en quoi elles ne rencontrent pas ces conditions; qu'elles ajoutent, en outre, que s'il est exact que la partie adverse a précisé les dates d'adoption de l'article 59 du règlement communal d'urbanisme et de l'article 1^{er} du P.C.A., rien n'est explicité en ce qui concerne les articles 60 et 131 du règlement communal;

Considérant que, dans le dernier mémoire, elles ajoutent, en ce qui concernent les mesures de publicité, que l'acte attaqué ne fait nullement état de l'ensemble des dispositions qui seraient méconnues par le projet et estiment que la motivation se limite à la phrase lacunaire suivante : "Considérant que ces mesures de publicité ne visent pas l'ensemble des dérogations soulevées par la demande"; qu'elles concluent qu'une telle phrase ne rencontre pas l'obligation légale de motivation des actes administratifs; que, par ailleurs, elles soutiennent que le P.C.A. n° 7/4 et 8/4 a été approuvé par un arrêté ministériel du 26 mai 1994, "soit bien après que le chalet litigieux fut érigé"; que, selon elles, "l'appréciation de la possibilité d'octroyer un permis doit, quand le changement de réglementation urbanistique est intervenu après l'exécution de la construction litigieuse, s'opérer au moment où l'infraction a été commise"; qu'elles concluent qu'en l'espèce, nulle preuve n'est faite qu'une infraction ait été commise lors de la construction du chalet, le service de l'urbanisme ayant fait part de l'existence d'un permis d'urbanisme octroyé en 1963 et qu'en tout état de cause, "si infraction il y eut, elle est bien antérieure au plan communal d'aménagement n° 7/4 et 8/4"; qu'enfin, elles soutiennent que "si la décision contestée considère que le chalet est en opposition avec les options urbanistiques du plan d'aménagement, il n'explique nullement pourquoi cette opposition serait telle que l'une des conditions visées à l'article 113 du CWATUPE ne serait pas remplie"; que selon elles, le chalet s'intègre parfaitement dans le voisinage, et deux chalets sont également implantés sur des propriétés voisines;

Considérant, que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUPE autorise les dérogations à un P.C.A. et à un règlement communal d'urbanisme à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme à condition que celles-ci soient compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique; que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, que ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, par ailleurs, la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant que le refus de permis attaqué est notamment motivé comme suit :

" [...]

« 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^{er}, 3^o.

[...]»;

[...]

Considérant que la destination s'inscrit en totale opposition avec les options urbanistiques du plan communal d'aménagement; que, par ailleurs, les demandeurs ne justifie[nt] pas le caractère exceptionnel des dérogations soulevées par la demande; que cette dernière ne rencontre pas les conditions d'octroi des dérogations visées par les articles 113 et 114 du Code;

Considérant que l'aménagement d'un logement dans une zone destinée aux cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente, ne peut que nuire à la quiétude des propriétés voisines (perte d'intimité), et ce d'autant plus compte tenu de la déclivité du terrain; que l'aménagement d'un logement en arrière zone, et ce, quelle que soit l'année de réalisation du chalet (l'article 59 du règlement communal date du 3 mai 1948 et le 1^{er} plan communal du 27 janvier 1955) ne peut être admis car contraire aux options urbanistiques du plan communal d'aménagement et du règlement communal sur les bâtisses et les logements;

[...]";

Considérant que cette motivation permet à ses destinataires de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité refuse de leur accorder les dérogations et, partant, la régularisation du chalet; qu'il est en effet indiqué que le

projet à régulariser est en "totale opposition avec les options urbanistiques du plan communal d'aménagement" et avec l'option urbanistique du règlement communal sur les bâtisses et les logements, qui n'autorisent pas la destination de logement en zone de cours et jardins; que l'autorité a ainsi estimé que la demande de régularisation n'était pas compatible à cet égard avec les options urbanistiques rappelées et a motivé sa décision en ce sens; que, par ailleurs, elle a aussi indiqué que "les demandeurs ne justifie[nt] pas le caractère exceptionnel des dérogations soulevées"; que les parties requérantes ne démontrent pas que la motivation sur ce point serait erronée; qu'en outre, la décision rappelle qu'elle "ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis"; que l'intégration du chalet dans le voisinage depuis de nombreuses années, ainsi que la présence de deux autres chalets dans des propriétés voisines, alléguées par les parties requérantes, ne sont pas de nature à justifier la dérogation, à savoir l'aménagement d'un logement en zone de cours et jardins; qu'en conséquence, au vu des éléments du dossier, le refus de permis est suffisamment et adéquatement motivé;

Considérant que, s'agissant de la critique faisant état de l'absence de mention de la date d'adoption et de modifications des articles 59, 60 et 131 du règlement communal sur les bâtisses et les logements et de vérification de leur applicabilité en 1955, il convient de constater que l'acte attaqué indique bien que l'aménagement d'un logement en arrière zone était interdite par l'article 59 du règlement communal dès le 3 mai 1948 et par le premier plan communal du 27 janvier 1955; que les parties requérantes ne contestent pas ces éléments de la motivation, pas plus que le fait que leur chalet a été érigé postérieurement et affecté à une fonction de logement encore plus tard; que dès lors, la décision attaquée est suffisamment motivée et l'autorité a pu considérer que l'affectation du chalet à la fonction de logement suffisait à le rendre totalement contraire à l'option urbanistique prônée par ledit règlement, de sorte qu'il ne pouvait pas être régularisé;

Considérant par conséquent que les critiques dirigées contre les motifs de l'acte qui se réfèrent aux dérogations au règlement communal d'urbanisme et aux mesures de publicité sont surabondants et ne sont pas de nature à remettre en cause la légalité de l'acte attaqué;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen "de la violation du principe de proportionnalité"; qu'elles estiment que la partie adverse aurait méconnu le principe visé au moyen et aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en indiquant dans l'acte attaqué ce qui suit :

" Considérant que l'aménagement d'un logement dans une zone destinée aux cours et jardins, espace traditionnellement dévolu aux activités de loisirs et de détente, ne peut que nuire à la quiétude des propriétés voisines (perte d'intimité), et ce d'autant plus compte tenu de la déclivité du terrain; que l'aménagement d'un logement en arrière zone, et ce, quelle que soit l'année de réalisation du chalet, ne peut être admis car contraire aux options urbanistiques du plan communal d'aménagement et du règlement communal sur les bâtisses et les logements",

alors que l'autorité communale a elle-même reconnu, dans sa décision de refus du 25 mars 2010, que l'impact visuel du chalet est limité, que la construction est bien intégrée dans la zone de jardin arboré et que le chalet "n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement"; qu'elles soutiennent que le chalet litigieux s'intègre parfaitement dans le voisinage, où il est implanté depuis plus de 30 ans; qu'elles font état en outre de la présence, dans les deux propriétés voisines, de deux chalets, dont la surface de l'un atteint le double de la surface du chalet litigieux, "sans que cela ait jamais généré le moindre problème ou la moindre contestation, ou même la moindre incidence environnementale négative"; qu'elles font enfin valoir que le chalet litigieux a servi de résidence à des locataires durant de nombreuses années "sans que cela ait jamais posé le moindre problème quant à la quiétude des lieux ou troublé de quelques façons que ce soit le voisinage"; qu'elles en déduisent que le refus de régularisation apparaît dès lors disproportionné par rapport au but d'harmonie esthétique ou de quiétude poursuivi; qu'elles rappellent, par ailleurs, que l'autorité communale avait elle-même évoqué une régularisation possible dans son courrier du 11 août 2009; qu'elles prétendent que la réticence de la ville de Liège à régulariser le chalet litigieux viendrait "d'une prétendue difficulté d'accès au chalet en cas d'incendie"; qu'elles contestent cette "difficulté", arguant que si Lucienne DEMARCHE acquiert le chalet conformément au compromis de vente du 30 septembre 2007, l'accès à celui-ci par les services d'incendie ne posera aucun problème puisqu'il existe une entrée par la rue du Limbourg, située en contrebas;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes contestent vouloir faire prévaloir leur propre appréciation et estiment, au contraire, se référer à l'appréciation de la ville de Liège qui a reconnu que l'impact visuel du chalet était limité, que la construction est bien intégrée dans la zone de jardin et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes insistent sur le fait qu'aucune nuisance, même minime, n'a jamais été relevée malgré les nombreuses années au cours desquelles le chalet a été habité, de sorte qu'une éventuelle volonté de l'autorité de "prévenir toute possibilité de nuisance actuelle ou future" ne justifierait pas la proportionnalité d'un refus de régularisation;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence de délivrer ou non les permis d'urbanisme; que seule l'erreur manifeste d'appréciation, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise, peut être sanctionnée;

Considérant qu'en l'espèce, le refus de régularisation contesté est motivé par le fait que le chalet litigieux, dont l'implantation ne pose pas problème, est affecté au logement; que l'appréciation portée par l'autorité selon laquelle cette affectation peut nuire à la quiétude des propriétés voisines et est contraire aux options urbanistiques du P.C.A. applicable et du règlement communal sur les bâtisses et les logements n'est pas entachée d'erreur manifeste; que le fait que le chalet litigieux ait servi de résidence à des locataires depuis de nombreuses années, sans avoir posé de problème au voisinage, ne peut suffire à établir la disproportion alléguée; que, par ailleurs, la ville de Liège avait elle-même indiqué, dans sa décision de refus de permis du 25 mars 2010, que le bâtiment pourrait être maintenu "à condition qu'il serve d'abri de jardin exclusivement", de sorte que cette autorité excluait également l'affectation du chalet au logement;

Considérant, enfin, que les considérations relatives à l'accès au chalet litigieux ne sont pas pertinentes, l'autorité ne s'étant pas prononcée sur cette problématique dans sa décision de refus de permis;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

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

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.