

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.041 du 4 novembre 2014

A. 204.785/XIII-6223

En cause :

1. **FERRON** Franck,
2. **MERCINY** Rachèle,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Tanguy KELECOM, avocat,
rue des Écoliers 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 mai 2012 par Franck FERRON et Rachèle MERCINY qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 9 mars 2012 leur refusant un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation, ainsi que la construction d'un garage sur un bien situé à Flémalle (Flémalle-Grande), Thier Beauduin, 119, cadastré 9^{ème} division, section A, n° 246 w;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier 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 10 septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 octobre 2014 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Tanguy KELECOM, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier 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. Le 29 mai 2009, Franck FERRON et Rachèle MERCINY introduisent auprès de la commune de Flémalle une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'une habitation mitoyenne et la construction d'un garage situés à Flémalle, Thier Beauduin, 119, sur une parcelle cadastrée section A, n° 246w.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987.

2. Le 18 janvier 2010, la commune de Flémalle accuse réception du dossier complet de la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 25 janvier 2010 au 10 février 2010. Elle suscite cinq lettres de réclamations portant essentiellement sur le constat qu'il s'agit de travaux de régularisation, le constat de dégâts aux propriétés voisines, l'existence éventuelle de servitude de par la présence de baies dans les murs mitoyens, la dévaluation des propriétés voisines, la profondeur et le gabarit trop importants du volume annexe par rapport au bâti existant, la discordance des limites de propriété avec les documents cadastraux et les plans de la demande de régularisation.

4. Le 16 juillet 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande et conclut au refus de permis. Cet avis est motivé notamment comme suit :

" [...]

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 25/01/2010;

Sur le plan de la légalité, le projet n'est pas admissible pour les raisons suivantes :

Considérant que le projet est sensible vu le gabarit de l'annexe et la promiscuité des parcelles concernées;

Considérant que l'emprise au sol, l'implantation ainsi que le gabarit conféré au volume secondaire est excessif, que le grief est à juste titre émis dans les réclamations;

Considérant que le plan d'implantation renseigne les «limites supposées de propriété», que la problématique du caractère avéré de ces limites est également soulevé par les réclamants;

Considérant la jurisprudence du Conseil d'Etat en cette matière (voir arrêt 161.405 du 19/07/2006), notamment que s'il est exact que le problème relatif à la propriété du bien relève de la compétence des tribunaux civils et qu'il n'appartient pas au Collège de déterminer le propriétaire d'une parcelle litigieuse, il n'en demeure pas moins que l'autorité commettrait une erreur en délivrant le permis d'urbanisme si elle ne dispose pas des informations suffisantes; que le dossier n'est pas explicite sur ce point;

Considérant que je rejoins en outre l'analyse du Collège communal sur le caractère inopportun des travaux réalisés;

Considérant que le présent dossier a été constitué suite à la constatation d'infractions, que manifestement celles-ci ne sont pas régularisables, qu'une remise en état des lieux s'impose, que dès lors un procès-verbal d'infraction à l'article 84, § 1^{er}, du CWATUPE mérite d'être dressé".

5. Le 30 juillet 2010, le collège communal de Flémalle refuse le permis sollicité considérant notamment que les griefs invoqués dans le cadre de l'enquête publique sont fondés et pertinents. Il estime que l'agrandissement de l'habitation tel que réalisé constitue un mauvais aménagement des lieux et est susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts du voisinage immédiat eu égard à son gabarit trop important.

6. Le 23 août 2010, la police locale de Flémalle dresse un procès-verbal d'infraction à charge de Franck FERRON et Rachèle MERCINY pour avoir procédé à la transformation et l'agrandissement de leur habitation sans permis d'urbanisme préalable.

7. Le 26 août 2010, le Gouvernement wallon réceptionne le recours introduit par Franck FERRON et Rachèle MERCINY contre la décision de refus de permis du collège communal.

Ce recours se lit notamment comme suit :

" [...];

- un volume secondaire à toiture plate sur deux niveaux dans lequel se trouvait la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre de mes enfants à l'étage. Ce volume a été entièrement reconstruit sans modification de l'emprise au sol ni du gabarit. Ce volume comprend maintenant la cuisine au rez-de-chaussée, le dressing et la chambre 3 à l'étage.
- un troisième volume (d'un seul niveau) dans le prolongement des deux précédents qui a complètement disparu pour faire place à un jardin et permettre l'apport de lumière naturelle au rez-de-chaussée de mon habitation. Ce volume servait de garage accessible par un véhicule via la rue Harkay. Je souhaitais ultérieurement reconstruire ce garage à rue afin de reconstituer en front bâti le long de la rue Harkay et limiter les nuisances conséquentes à cette dent creuse.

Sur base des ces informations, il me semble que la situation projetée n'est nullement de créer une nouvelle annexe dont «la profondeur et le gabarit sont trop importants par rapport au bâti existant» suivant l'argumentation reprise dans le refus mais de rationaliser les constructions et de réduire la surface bâtie à l'intérieur de l'ilot apportant certainement ainsi une plus-value aux propriétés voisines. Je dois enfin vous préciser que si j'ai fortement réduit la surface bâtie à l'arrière de la parcelle, j'ai néanmoins agrandi celle-ci latéralement pour permettre l'aménagement d'une chaufferie au rez-de-chaussée et une salle de bain à l'étage. Cette extension du volume secondaire d'environ 14 m² au sol a été érigée sur une cour privée jouxtant la servitude de passage latéral. Je comprends parfaitement votre inquiétude sur la discordance des limites de propriétés entre les documents cadastraux (voir annexe 3 ci-jointe) et les plans de régularisation. Je dispose des plans relatifs à l'acte de propriété (voir annexe 4 ci-jointe) qui prouve que je n'empiète nullement sur la servitude latérale. Néanmoins, afin de lever toute équivoque, j'ai décidé de faire appel au service d'un expert géomètre qui doit établir les plans précis de la propriété et définir les éventuelles servitudes. Je serai en mesure de vous communiquer ce document lorsqu'il sera établi.

Autre point, j'ai constaté avec regret que malgré des bons rapports de voisinage, il y a eu des réclamations de la part de certains voisins dans le cadre de l'enquête publique. Il semble s'avérer que ces réclamations résultent principalement d'une seule et même personne qui aurait influencé à tort [lire : tort] les autres. Je tenais à vous transmettre en annexe 5 les courriers de soutien de mes voisins.

Parmi les remarques émises lors de l'enquête publique, il a été signalé «des dégâts aux propriétés voisines». Ces «dégâts» résultent de la démolition du volume secondaire mitoyen aux constructions voisines. En réalité, l'état du mur mitoyen était déjà dégradé avant les travaux. Ceux-ci n'ont fait que de les mettre en évidence. Devant ce problème de vétusté, il a toujours été dans mon intention de ragréer ces murs en les protégeant par une nouvelle brique de parement. J'avais suspendu ces travaux dans l'attente d'une décision sur ma demande de régularisation.

J'émetts enfin quelques doutes vis-à-vis du bon déroulement administratif réservé à mon dossier compte tenu des délais de traitement non respectés (14 mois entre la date de dépôt de la demande et l'avis de refus) et compte tenu des informations erronées transmises par Monsieur Dumont qui m'avait au départ dit que ma demande ne nécessitait pas d'enquête publique et a tardé à me réclamer les compléments par téléphone et non par courrier officiel.

J'espère que vous comprendrez que mes intentions ont toujours été dans l'objectif d'améliorer le bien être de ma famille sans vouloir nuire à mes voisins, que ces travaux réalisés avaient pour objectif l'assainissement d'une maison datant de

1909 qui ne correspondait plus aux normes actuelles. La remise en état de la situation antérieure rendrait la maison insalubre, voire inhabitable. De plus je ne suis financièrement pas en mesure d'envisager cette possibilité car j'ai toutes mes économies dans cette entreprise.

[...]".

8. Le 21 septembre 2010, le parquet du Procureur du Roi de Liège interroge le directeur de l'urbanisme de la direction de Liège au sujet du caractère régularisable ou non de l'infraction et, en cas de travaux irrégularisables, les mesures de réparation qu'il propose. Il l'invite à notifier la mesure de réparation au contrevenant et le prévenir des suites réservées à cette notification par ce dernier.

9. Le 29 septembre 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis rédigé comme suit :

" [...];

Compte tenu de ce que la demande consiste en la régularisation d'une annexe ainsi qu'en la construction d'un garage; qu'il ressort de l'audition que l'extension litigieuse a été construite à la place d'une annexe existante qui recouvrait la parcelle; que la construction litigieuse a pour effet de déminéraliser partiellement l'arrière zone;

Compte tenu de ce que le garage, envisagé à front de voirie de la rue Harkay, permet de refermer la trame bâtie;

Compte tenu de ce que l'extension litigieuse s'implante dans un intérieur d'îlot; qu'elle présente un gabarit (rez + I) plus important que la construction qui lui est contiguë (rez), ce qui n'est pas pertinent d'un point de vue urbanistique; que, de surcroît, le volume annexe à régulariser présente une excroissance latérale (local chaufferie, WC et salle de bain) qui entame l'intimité du voisin de gauche en ce qu'elle est de nature à accroître la promiscuité dans un contexte déjà très urbanisé;

Compte tenu de ce que, pour conclure, la Commission estime que l'annexe à régulariser ne constitue pas un bon aménagement des lieux en ce que, d'une part, le gabarit est trop important eu égard au contexte urbanistique local (cf. vue axonométrique) et, d'autre part, elle entame l'intimité du voisinage;

La Commission émet un avis défavorable en ce qui concerne la régularisation de l'extension. Elle émet un avis favorable en ce qui concerne la demande de construction du garage".

10. Le 30 décembre 2011, le parquet du Procureur du Roi de Liège informe la direction générale de l'aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie, direction de Liège, que le dossier a été classé sans suite les 23 novembre 2011 et qu'une procédure transactionnelle prévue par l'article 155, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) est, le cas échéant, envisageable si les conditions nécessaires sont réunies.

11. Le 9 mars 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

12. Cette décision est notifiée à Franck FERRON et Rachèle MERCINY le 9 mars 2012;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du principe général de droit de la motivation matérielle et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et notamment de ses articles 2 et 3, de la violation du principe général de bonne administration, du principe général de bon aménagement des lieux, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir; qu'ils considèrent que la partie adverse ne s'est pas exprimée à suffisance quant à l'intégration du bâtiment faisant l'objet de la demande de régularisation au bâti environnant; qu'ils estiment que l'acte attaqué reprend les considérations contenues dans l'avis du fonctionnaire délégué sans toutefois en vérifier l'exactitude; qu'ils soutiennent qu'aucune des considérations émises dans le cadre de l'enquête publique n'a été vérifiée par la partie adverse et qu'ainsi, l'acte attaqué n'apporte aucune réponse sérieuse ni même aucune précision sur l'atteinte à l'intimité ou de quiétude causée à la propriété voisine de gauche; que selon eux, aucune fenêtre ne porte sur cette propriété voisine de sorte qu'il est impossible de comprendre l'origine de cette perte supposée d'intimité ou de quiétude; qu'ils prétendent encore que la décision attaquée n'apporte par ailleurs aucune réponse sérieuse ni même aucune précision sur l'atteinte supposée d'ensoleillement; qu'à ce sujet, ils exposent que le bâtiment litigieux est situé au nord du supposé voisin préjudicié et qu'au vu de l'orientation du soleil au fil de la journée, l'ensoleillement est minime voire inexistant pour les constructions avoisinantes; qu'ils font valoir que les considérations de l'acte attaqué en ce qui concerne la privation d'ensoleillement et de lumière sur les propriétés immédiates ne sont étayées par aucun document et sont entachées d'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils estiment qu'un examen concret et raisonnable du dossier aurait dû amener l'autorité à reconsidérer les préjudices liés à la perte de soleil et de luminosité indiqués par les riverains comme très importants; qu'ils considèrent qu'au vu du reportage photographique joint à leur dossier, il ne peut être contesté que la perte d'ensoleillement, de luminosité et de quiétude ne constituent pas des éléments essentiels pour justifier la décision attaquée; que pourtant, selon eux, face à la construction d'une annexe aussi importante, l'appréciation de l'autorité au sujet de la perte de luminosité et de soleil du projet sur les propriétés voisines aurait dû constituer l'un des éléments essentiels de la motivation de refus de permis, se référant à cet égard à un arrêt n° 161.377 du 19 juillet 2006 qui considère que "le

motif relatif à la perte d'ensoleillement et de luminosité de la propriété de la requérante est un motif déterminant de l'acte attaqué dès lors qu'il appartenait à la partie adverse de répondre, de manière adéquate, à la réclamation introduite à cet égard dans le cadre de l'enquête publique [...]";

Considérant que les requérants répliquent que la partie adverse tente a posteriori d'apporter un complément d'information alors que celui-ci aurait dû être mentionné dans la décision attaquée; qu'ils rappellent que la jurisprudence constante du Conseil d'Etat n'admet pas la motivation a posteriori et prétendent que la motivation est incontestablement lacunaire; qu'ils estiment que les arguments n'ont en effet pas été correctement examinés par la partie adverse;

Considérant que, dans le dernier mémoire, les requérants estiment qu'une simple visite des lieux et un examen attentif de la disposition des immeubles auraient suffi à établir que les propriétés voisines n'allaient pas subir de perte d'ensoleillement; qu'ils constatent que le bâti au nord de la construction litigieuse est de même hauteur et en déduisent qu'aucune perte de luminosité n'est possible;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer l'appréciation qu'il pourrait se faire de l'opportunité d'autoriser un projet à celle que l'autorité compétente a portée, sauf à censurer une appréciation manifestement déraisonnable; que pour examiner ce caractère, il doit se référer à la motivation de l'acte attaqué et vérifier que les motifs qui le sous-tendent ne sont pas inexacts, inadéquats ou juridiquement inacceptables et que la lecture de la motivation ne conduit pas à la conclusion qu'il s'agit d'une décision qu'aucune autorité administrative soucieuse de respecter le bon aménagement du territoire ne pouvait raisonnablement prendre compte tenu de la situation de fait et de droit; qu'à cet égard, il ne suffit pas que les requérants ne partagent pas les raisons exprimées par l'auteur de l'acte; que, par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise; que la loi du 29 juillet 1991, précitée, n'interdit pas la motivation formelle d'un acte par référence à un autre document pour autant, soit que la substance de ce document soit rapportée dans l'acte, soit qu'il soit annexé, soit que le destinataire ait eu connaissance de ce document au plus tard au moment où l'acte lui est notifié, auxquels cas la motivation de l'acte auquel l'autorité se réfère doit satisfaire aux exigences de la loi;

Considérant que, contrairement à ce que prétend la partie adverse, les requérants dénoncent l'erreur manifeste d'appréciation dans le développement du moyen;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE, 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 la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la démolition d'anciennes annexes, ainsi que la transformation et l'extension de l'habitation des demandeurs; qu'en outre, cette demande vise également la construction d'un garage à front de la rue Harkay;

Considérant le procès-verbal dressé le 23 août 2010 et portant sur la réalisation de travaux sans autorisation préalable (démolition d'annexes et extension de l'habitation);

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2^o du Code;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites et portent essentiellement sur :

- la réalisation des travaux d'extension de l'habitation sans autorisation préalable;
- la perte de luminosité pour l'habitation voisine;
- le garage engendrera des problèmes civils pour les propriétés attenantes (accès à des ouvertures, passage de canalisations, propriété des murs, ...);
- les allées et venues au garage généreront une perte d'intimité pour les habitations voisines;
- les travaux relatifs à un mur voisin («arraché» et remonté de plus de 2 m.) et les risques pour le bâtiment voisin;

Considérant que, sur base du reportage photographique déposé au dossier présentant la situation «avant travaux», le volume principal de l'habitation était prolongé par des annexes; que ces annexes étaient composées d'un volume de gabarit «rez + 1» dont la profondeur était limitée, suivi d'un volume de gabarit «rez + toiture» puis d'un garage; que ces annexes présentaient une emprise au sol importante;

Considérant que, sans autorisation préalable, les demandeurs ont transformé et agrandi les deux premières annexes, démoli «le garage» et semble-t-il, remblayé une partie de la parcelle; que le nouveau volume présente un gabarit «rez + 1» sur la totalité de son développement et une volumétrie atypique (élévations en retrait);

Considérant que cette nouvelle construction présente un gabarit et une volumétrie inadaptés au contexte bâti environnant dont les extensions sont de moindre importance;

Considérant que, tenant compte de son gabarit disproportionné, de sa volumétrie atypique et de la trame parcellaire du quartier, l'extension sollicitée engendre d'inévitables troubles de voisinage (perte d'intimité et de quiétude, perte d'ensoleillement); que, si une extension de gabarit «rez + 1» peut être admise, la profondeur de celle-ci doit être limitée à celle de l'ancien volume annexe de ce gabarit; que la partie de l'extension en décrochement accueille une chaufferie, un W. C. et une salle de bain; que cette partie de l'extension porte atteinte à l'intimité de la propriété voisine de gauche et complique la volumétrie du bâtiment;

Considérant qu'il était possible de concevoir l'extension de manière à intégrer un programme similaire au sein d'un bâti de moindre gabarit;

Considérant que les demandeurs sollicitent également la construction d'un garage à front de la rue Harkay; qu'une voisine conteste la propriété du terrain; que le plan de mesurage versé au dossier ne semble pas contradictoire (pas de signature des voisins);

Considérant, au vu des motifs développés ci-avant, qu'il convient de refuser le permis d'urbanisme sollicité;

[...]"

Considérant que les requérants ne contestent pas le motif de l'acte attaqué selon lequel les travaux litigieux présentent un gabarit disproportionné, et semblent même en confirmer l'exactitude lorsqu'ils considèrent "que pourtant, face à la construction d'une annexe aussi importante, l'appréciation de l'autorité au sujet de la perte de luminosité et de soleil du projet sur les propriétés voisines aurait dû constituer l'un des éléments essentiels de la motivation de refus de permis"; qu'ils ne contestent pas plus que les extensions du bâti environnant sont de moindre importance que la construction nouvelle, ni que celle-ci présente une volumétrie atypique;

Considérant, par ailleurs, que sur le vu du plan d'implantation qui accompagne la demande de permis, les bâtiments litigieux sont situés au sud, sud-ouest de certaines propriétés voisines; qu'en considérant que ces propriétés subiront une perte d'ensoleillement, la partie adverse ne commet pas d'erreur, le fait que celles-ci soient d'une hauteur identique à celle du projet n'étant pas de nature à éliminer toute perte de luminosité;

Considérant qu'en outre, la partie adverse considère que la partie de l'extension en décrochement porte atteinte à l'intimité "du voisin de gauche" et complique la volumétrie du bâtiment; que force est de constater que l'extension en décrochement comporte deux fenêtres à l'étage, l'une située sur la façade arrière (côté jardin) et offrant une vue latérale vers la propriété de gauche, l'autre fenêtre située sur la façade avant du décrochement, et offrant une vue sur la façade arrière

du bâtiment voisin "de gauche" (en réalité le voisin de droite si l'on se trouve face à ces bâtiments, côté rue); que, dès lors que les travaux litigieux, situés en arrière zone, comportent des baies qui offrent des vues sur les propriétés voisines, en considérant qu'ils portent atteinte à l'intimité des voisins, la partie adverse ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation; qu'en outre, s'agissant du volume en décrochement du bâtiment annexe, la partie adverse pouvait considérer, également sans commettre pareille erreur, qu'il en complique la volumétrie, ce qu'au demeurant, les requérants ne contestent pas non plus;

Considérant que les requérants tentent en réalité de substituer leur appréciation de l'impact des travaux sur les propriétés voisines ainsi que leur admissibilité au regard du bon aménagement des lieux, à celle de la partie adverse, sans toutefois établir une quelconque erreur manifeste d'appréciation dans le chef de celle-ci; qu'il convient de constater à cet égard que l'appréciation de la partie adverse selon laquelle les travaux litigieux ne constituent pas un bon aménagement des lieux est partagée tant par le fonctionnaire délégué, que par la commune et la commission d'avis sur les recours;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la balance des intérêts en présence", de la violation de l'article 114 du CWATUPE, de l'insuffisance des motifs et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs particulièrement les articles 1^{er}, 2 et 3 ainsi que de l'erreur manifeste des motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès de pouvoir; qu'ils précisent qu'ils ont, par un courrier daté du 16 août 2011, notamment attiré l'attention de l'autorité sur l'importance de leur situation familiale (famille de quatre enfants); qu'ils rappellent qu'en application de l'article 114 du CWATUPE, l'autorité peut accorder une dérogation à titre exceptionnel en prenant en considération les éléments de l'espèce pour autant que sa décision ne porte pas atteinte aux éléments essentiels du plan, à sa valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; qu'ils soutiennent que la construction litigieuse répond en l'espèce à un besoin vital d'aménagement familial non contesté par la partie adverse; qu'ils exposent qu'il doit ressortir de la motivation de la décision attaquée l'appréciation éclairée, objective et complète en tenant compte de l'ensemble des éléments pertinents du dossier, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'ils prétendent que s'agissant d'une régularisation, la partie adverse a exclusivement pris en compte le bon aménagement urbain sans avoir égard aux vérifications d'usage, aux travaux déjà réalisés ou à leur nécessité, et qui selon eux, permettent incontestablement une régularisation;

Considérant qu'en réplique et dans le dernier mémoire, les requérants réitèrent l'argumentation contenue dans la requête en annulation et postule en outre la réformation de la décision entreprise;

Considérant 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 CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant qu'en l'espèce, si l'agrandissement d'une famille et la nécessité de se loger sont des situations de vie qui n'ont rien d'exceptionnel en général, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 s'entend dans un sens particulier; qu'il s'agit ainsi de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 et qui ne dénature pas le lotissement, n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que sans doute cette nécessité est plus facilement montrée quand l'administration peut se référer à une contrainte technique, fortement objective, comme la nécessité de placer une station d'épuration à un certain endroit; que le législateur n'a cependant pas exclu la contrainte économique ou sociale, plus subjective, pour autant que l'administration expose en quoi elle consiste et la nécessité de l'admettre; que cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'Etat que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme a pour objet la régularisation de la transformation d'une habitation, la démolition-reconstruction d'un volume annexe et d'un garage; que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur et que le projet est donc conforme à celui-ci; que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui accompagne la demande de permis ne fait pas état d'un quelconque "caractère dérogatoire" de la demande; que l'acte attaqué n'est par ailleurs pas basé sur les articles 113 et suivants du CWATUPE; qu'à défaut, pour les requérants, de préciser à quelles prescriptions à valeur réglementaire leur projet déroge, en quoi il y déroge, et en quoi la partie adverse aurait dû, selon eux, considérer qu'une dérogation à cette règle pouvait être exceptionnellement admise en l'espèce au regard des critères de l'article 113 du CWATUPE, le moyen, en ce qu'il dénonce la violation de l'article 114 du CWATUPE, est imprécis et partant, irrecevable; que, pour le surplus, l'auteur de

l'acte attaqué considère notamment que la nouvelle construction présente un gabarit et une volumétrie inadaptés au contexte bâti environnant et que, tenant compte de ce gabarit disproportionné, de sa volumétrie atypique et de la trame parcellaire du quartier, l'extension sollicitée engendre des troubles de voisinage (perte d'intimité et de quiétude, perte d'ensoleillement); qu'il considère également que la partie de l'extension en décrochement porte atteinte à l'intimité de la propriété voisine de gauche et complique la volumétrie du bâtiment; qu'en estimant que leur situation familiale aurait dû être prise en compte par la partie adverse, les requérants substituent en réalité leur appréciation des critères à prendre en considération pour évaluer l'admissibilité du projet à l'endroit litigieux à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer sa propre appréciation à cet égard à celle de la partie adverse, ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des parties, aucune erreur manifeste d'appréciation n'étant établie en l'espèce; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de l'erreur manifeste des motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils relèvent qu'avant la réalisation des travaux litigieux, la parcelle était pratiquement entièrement bâtie; qu'ils prétendent que toutes ces constructions, fort vétustes, étaient constituées de trois volumes jointifs : un volume principal qui n'a subi que quelques modifications (rénovation de la façade à rue et réduction de certaines baies en pignon), un volume secondaire à toiture plate sur deux niveaux dans lequel se trouvait la cuisine au rez-de-chaussée et la chambre des enfants à l'étage (entièrement reconstruit sans modification de l'emprise au sol ni du gabarit et comprenant maintenant la cuisine au rez-de-chaussée, le dressing et la chambre 3 à l'étage) et un troisième volume d'un seul niveau (qui servait de garage) dans le prolongement des deux précédents qui a complètement disparu pour faire place à un jardin et permettre l'apport de lumière naturelle au rez-de-chaussée de l'habitation des requérants; qu'ils soutiennent que sur la base de ces informations, la situation projetée n'est nullement de créer une nouvelle annexe dont "la profondeur et le gabarit sont trop importants par rapport au bâti existant" suivant l'argumentation reprise dans la décision de refus mais de rationaliser les constructions et de réduire la surface bâtie à l'intérieur de l'îlot apportant certainement ainsi une plus-value aux propriétés voisines; qu'ils estiment que ce développement n'a aucunement été rencontré dans la décision attaquée; qu'ils écrivent que, "l'appréciation de la partie adverse apparaît au contraire erronée puisque si la surface bâtie à l'arrière de la parcelle a bien été agrandie latéralement, c'est avant tout pour permettre l'aménagement d'une chaufferie au rez-de-chaussée et une salle de bain à l'étage"; qu'ils font état de ce que cette extension du volume secondaire d'environ 14 m² au sol a été érigée sur une cour privée jouxtant la servitude de passage latéral et qu'à ce sujet, ils soulèvent la discordance des limites

de propriétés entre les documents cadastraux et les plans de régularisation et estiment que leur bâtiment n'empiète nullement sur la servitude latérale; qu'ils en déduisent que la décision attaquée est fondée sur des motifs manifestement erronés;

Considérant que les requérants répliquent en réitérant l'argumentation contenue dans la requête en annulation; que, dans leur dernier mémoire, suite à une constatation de l'auditeur-rapporteur selon laquelle "les dossiers des parties ne permettent pas de déterminer le nombre, le type et la profondeur exacts des volumes qui existaient à l'endroit considéré avant la réalisation des travaux litigieux", ils déduisent que "cette lacune dans l'instruction du dossier par la partie adverse démontre à suffisance l'absence d'analyse raisonnable du dossier" et concluent à l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie adverse fait état de l'existence d'une habitation principale, de deux volumes annexes (un volume de type "rez +1" d'une profondeur limitée et un autre volume de type "rez + toiture") et d'un garage, se basant sur le reportage photographique déposé au dossier présentant selon elle la situation "avant travaux"; que le reportage photographique déposé au dossier de la demande ne contient aucune photo claire et précise de ces différents volumes avant travaux; que la demande de permis n'est par ailleurs pas accompagnée d'un plan de la situation existant avant travaux; que les requérants invoquent quant à eux la présence d'une habitation principale, d'une seule annexe comportant un rez et un étage sur la totalité du volume et d'un garage, sans toutefois établir le moindre document probant à l'appui de leur déclaration; qu'il existe donc une contradiction entre les propos des parties au sujet de la situation existant avant travaux, leurs dossiers respectifs ne permettant pas de déterminer le nombre, le type et la profondeur exacts des volumes qui existaient à l'endroit considéré avant la réalisation des travaux litigieux; que, par ailleurs, les propos des requérants sont en eux-mêmes contradictoires; qu'ils prétendent en effet, d'une part, que le volume secondaire à toiture plate sur deux niveaux a été entièrement reconstruit sans modification ni de l'emprise au sol, ni du gabarit, tout en admettant d'autre part que ce même volume secondaire a bien fait l'objet d'une extension latérale de 14 m²; que ce faisant, ils admettent, de manière implicite mais néanmoins certaine, que le gabarit et l'emprise au sol du volume secondaire ont bien été modifiés et agrandis;

qu'en tout état de cause, l'auteur de l'acte attaqué considère que "les annexes" présentent une emprise au sol importante; qu'il estime que si une extension de gabarit "rez+1" peut être admise, la profondeur de celle-ci doit être limitée à celle de l'ancien volume annexe de ce gabarit, que l'extension en décrochement (c'est-à-dire l'agrandissement du volume secondaire) complique la volumétrie du bâtiment et que la nouvelle construction présente un gabarit et une volumétrie inadaptés au contexte

bâti environnant dont les extensions sont de moindre importance; qu'une telle appréciation n'est pas entachée d'erreur manifeste d'appréciation au vu des plans d'implantation; qu'en considérant que la situation projetée rationalise les constructions et réduit la surface bâtie à l'intérieur de l'îlot, ce qui apporte une plus-value aux propriétés voisines, les requérants substituent en réalité leur appréciation de l'intégration du bien au cadre bâti existant et celle du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse; que celle-ci n'était en aucun cas tenue de répondre sur ce point dans sa décision, dès lors qu'elle a par ailleurs indiqué clairement les motifs fondant sa propre appréciation; qu'il n'appartient pas, en outre, au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes des parties, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas démontrée en l'espèce; que le troisième 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 requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre novembre 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.