

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.305 du 24 février 2015

A. 207.501/XIII-6474

En cause : **VAN HOYE** Marie-Anne,
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
rue Provinciale 213
1301 Bierges,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 28 décembre 2012 par Marie-Anne VAN HOYE qui demande l'annulation "de l'arrêté du Gouvernement wallon, adopté le 26 octobre 2012 (DAU/DRC/bea/25018/12.3-249291), refusant le permis d'urbanisme portant sur un bien sis à Chaumont-Gistoux (Corroy-le-Grand), rue de Mèves, 49, et cadastré section B, n° 62 p, et ayant pour objet la création d'un logement dans un bâtiment existant (régularisation)";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 19 janvier 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 11 février 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me I. EVERARTS, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. GEORGE, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

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

1. Le 14 juin 2012, la requérante dépose une demande de permis d'urbanisme en vue de la "régularisation d'une situation : transformer le garage existant en un logement à 1 chambre - les travaux ont été exécutés en 2005", sur un bien sis rue de Mèves, 49 à 1325 Chaumont-Gistoux.

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

2. Le collège communal de Chaumont-Gistoux refuse le permis d'urbanisme par une décision du 27 juin 2012, notamment pour les motifs suivants :

" Considérant que le projet de schéma de structure (S.S.C.) approuvé provisoirement par le conseil communal en séance du 26 mars 2012 présente pour cette parcelle une zone rouge à densité moyenne (max 15 logements/ha); que la parcelle visée présente déjà une densité plus importante que celle préconisée par le projet de S.S.C.; que la précédente mouture du S.S.C. à l'époque des travaux de création dudit logement était encore plus sévère en présentant une zone lignée rouge et blanc définie comme zone d'habitat villageois à caractère rural (densité de 10 logements/ha);

Considérant que les options d'aménagement et par conséquent de densité ont été prises récemment et qu'il ne convient donc pas de s'en écarter".

Cette décision est notifiée à la requérante par courrier du 28 juin 2012.

3. La requérante introduit un recours administratif contre ce refus par courrier recommandé du 19 juillet 2012. Ce recours est réceptionné le 20 juillet 2012.

4. Le 27 août 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet.

5. Par courrier recommandé du 9 octobre 2012, reçu le lendemain, la requérante adresse un rappel au Ministre.

6. Le 26 octobre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide de refuser le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...] Considérant que la demande porte sur la création d'un logement dans une habitation unifamiliale;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un garage en appartement;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une situation existante; qu'il y a lieu de déplorer la politique du fait accompli; que cela ne saurait infléchir la décision de l'autorité appelée à statuer;

Considérant que la création d'une fonction résidentielle correspond à la destination de la zone telle que définie à l'article 26 du Code précité;

Considérant cependant qu'un projet de schéma de structure a été adopté provisoirement le 26 mars 2012; qu'il situe le bien en zone d'habitat à densité moyenne (15 logements à l'hectare); que le bien comporte déjà 2 logements, que la création d'un troisième logement porterait la densité à environ 32 logements à l'hectare soit plus du double de ce qui est préconisé;

Considérant que la localisation de la parcelle en zone d'habitat essentiellement isolé à densité moyenne ne se prête pas à pareille densification;

Considérant par ailleurs que la localisation de ce logement supplémentaire dans ce qui devait être un garage engendre une promiscuité évidente avec la zone de cours et jardins de l'habitation unifamiliale attenante (fenêtre de la cuisine ouvrant sur la terrasse arrière de l'habitation...);

Considérant qu'en outre la porte-fenêtre du séjour s'ouvre à 1,50 m seulement de la limite parcellaire et la fenêtre de la chambre à 1,25 m de cette même limite, offrant ainsi des vues droites sur la propriété voisine, en contradiction avec les dispositions de l'article 678 du Code civil; que la terrasse aménagée pour le «nouveau» logement est particulièrement réduite et coincée entre la façade latérale et la clôture; qu'un tel dispositif n'offre pas un cadre de vie agréable pour les occupants des lieux et est source de nuisances évidentes pour le fonds voisin (vues, bruit...);

Considérant que l'absence de tout garage suite au changement de destination du local prévu à cet effet induit la nécessité de stationner les véhicules des occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs en zone de recul, transformant celle-ci en parking; qu'un tel dispositif ne participe pas à la qualité de l'espace-rue;

Considérant que la commission d'avis estime que :

« Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme a été refusé par le collège communal au vu de la densité considérée comme trop importante par rapport à celle préconisée dans le schéma de structure communal adopté provisoirement; Compte tenu de ce que la commission estime que le nombre de logements ainsi créé entraîne une occupation excessive du bâtiment existant ne permettant pas la création de certaines fonctions permettant de garantir un cadre de vie de qualité (espaces de rangements,...); qu'elle estime, en outre, au vu de l'implantation de cette construction au sein d'un village principalement accessible par voitures, que la présence d'un garage est indispensable à cet endroit; qu'il y a dès lors lieu de maintenir cette fonction dans cette construction;

Compte tenu de ce que, au vu de ces éléments, la commission considère que le nombre de deux logements est suffisant au sein de cette construction;

La commission émet un avis défavorable»;

Considérant, au vu de ces éléments que le permis d'urbanisme ne peut être délivré".

L'acte attaqué est notifié à la requérante par courrier recommandé du vendredi 26 octobre 2012;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de la violation de l'article 84 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'absence de motifs admissibles en fait et en droit, de la violation du principe général de bonne administration, de la violation du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

Considérant que, dans une première branche, la requérante soutient que le motif déterminant de l'acte attaqué est relatif à la densité moyenne du projet, qui serait le double de celle préconisée par le schéma de structure communal (S.S.C.) adopté provisoirement le 26 mars 2012; qu'elle fait valoir que ce motif est illégal dès lors que le permis demandé est un permis de régularisation pour des travaux réalisés en 2005; qu'elle prétend que la partie adverse devait appliquer la réglementation en vigueur le jour de la réalisation des travaux et ne pouvait se baser sur un instrument planologique, même à valeur indicative, adopté sept ans après ces travaux; qu'elle précise encore que la précédente "mouture" du schéma de structure communal, à laquelle la commune de Chaumont-Gistoux a eu égard pour refuser le permis en première instance, n'existait pas en 2005;

Considérant que, dans une seconde branche, formulée à titre subsidiaire, la requérante expose qu'à supposer que le motif examiné dans la première branche ne constitue pas un motif déterminant par rapport aux autres motifs, en l'absence de précision sur ce caractère déterminant, chaque motif de la décision apparaît comme également nécessaire; qu'elle en conclut que l'illégalité du premier motif suffit à entraîner l'illégalité de l'acte attaqué;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir, en ce qui concerne la première branche, que les quatre motifs retenus par elle portent sur l'incompatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux et qu'il ne peut être considéré que l'un soit plus déterminant que les autres;

qu'elle ajoute que, comme l'indiquait le collège communal dans sa décision de refus, le schéma de structure communal applicable lors de la réalisation des aménagements litigieux en 2005 prévoyait une densité maximale de 10 logements par hectare; qu'elle en conclut que l'intérêt de la requérante à son premier moyen n'est pas établi puisque le schéma applicable est plus sévère que celui qui est appliqué;

qu'elle estime aussi que l'argumentation manque en droit, dès lors que l'article 155, § 6, du CWATUPE impose l'application de la réglementation la plus favorable et qu'en l'espèce, il ne peut être contesté que c'est cette norme qui a été appliquée, soit celle prévoyant la densité de logements la plus importante;

Considérant que, en ce qui concerne la seconde branche, la partie adverse renvoie à sa réponse faite à la première branche;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante fait valoir, relativement à la première branche, qu'au moment de l'aménagement du troisième logement, en 2005, il n'existait en réalité aucun schéma de structure communal à Chaumont-Gistoux, même adopté provisoirement; qu'elle en tire qu'en faisant référence au schéma de structure de 2012, la partie adverse n'a pas appliqué la législation applicable au moment de la réalisation des acte et travaux qui font l'objet de la demande de régularisation et qu'elle a donc appliqué une norme indicative plus sévère que celle applicable en 2005;

Considérant qu'en ce qui concerne la seconde branche, la requérante s'en réfère à sa requête;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante soutient que le motif relatif à la densité excessive est bien déterminant comme il ressort, à son avis, de l'utilisation des mots "par ailleurs" pour introduire le deuxième motif et les mots

"en outre" qui précèdent le troisième; qu'elle note aussi que le quatrième est incontestablement subsidiaire;

qu'elle affirme ensuite à titre subsidiaire que l'illégalité d'un des motifs doit de toute façon entraîner l'annulation de la décision entreprise;

qu'elle expose enfin que le motif relatif à la densité excessive ne repose que sur la méconnaissance du schéma de structure communal et qu'il ne peut être admis que la commission d'avis sur les recours ait donné un deuxième soutien autonome à ce motif quand elle affirme que "le nombre de logements ainsi créé entraîne une occupation excessive du bâtiment existant ne permettant pas la création de certaines fonctions permettant de garantir un cadre de vie de qualité (espaces de rangements...)"; qu'elle juge que cette affirmation de la commission est en relation avec l'application mécanique du projet de schéma de structure et qu'elle est indépendante des circonstances concrètes et architecturales de l'espèce; qu'elle soutient que le deuxième alinéa de la motivation de la commission est tout entier en relation avec les circonstances concrètes qui constituent les autres motifs de refus; qu'elle en infère que l'on ne peut lui reprocher de ne pas avoir critiqué un argument de la commission relatif à la densité puisque celui-ci n'est pas distinct de l'application du schéma de structure communal qu'elle a contestée;

Considérant, sur les deux branches du moyen, qu'il résulte d'une mesure d'instruction menée par l'auditeur-rapporteur que la "précédente mouture du S.S.C.", dont la décision de refus du collège communal fait état, n'était en réalité qu'un projet qui n'a jamais été adopté par le conseil communal; que, quand bien même ce projet de schéma aurait été moins favorable au projet litigieux, son existence à l'état de projet au moment de la réalisation des actes et travaux dont la régularisation est demandée n'est pas de nature à priver la requérante de son intérêt au moyen;

Considérant que, lorsqu'une décision administrative se fonde sur plusieurs motifs et qu'aucun de ceux-ci n'apparaît déterminant, ils sont également nécessaires et l'illégalité de l'un d'entre eux vicie l'acte attaqué;

Considérant qu'aucun élément du dossier ne permet d'établir que le motif relatif à la densité trop importante du projet est un motif surabondant et qu'un autre suffise à justifier l'acte attaqué;

Considérant que l'article 155, § 6, du CWATUPE dispose comme suit :

- " § 6. Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de

la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le cas échéant en application des articles 110 à 113 ou 127, § 3, et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant";

Considérant, s'agissant d'une demande de permis de régularisation, qu'il appartient à l'autorité de privilégier celles des règles, antérieures ou actuelles, qui permettent la régularisation, conformément à l'article 155, § 6, du CWATUPE; qu'il convient de se référer à la réglementation, mais aussi à l'appréciation de bon aménagement des lieux qui avait cours à l'époque contemporaine des actes à régulariser ou au moment de la décision;

Considérant que la partie adverse admet sans contestation que la transformation du garage en troisième logement a eu lieu en 2005;

Considérant que l'acte attaqué contient le motif suivant :

" Considérant cependant qu'un projet de schéma de structure a été adopté provisoirement le 26 mars 2012; qu'il situe le bien en zone d'habitat à densité moyenne (15 logements à l'hectare); que le bien comporte déjà 2 logements, que la création d'un troisième logement porterait la densité à environ 32 logements à l'hectare soit plus du double de ce qui est préconisé;

Considérant que la localisation de la parcelle en zone d'habitat essentiellement isolé à densité moyenne ne se prête pas à pareille densification";

qu'ainsi, il est fait application d'un projet de schéma adopté en 2012;

Considérant toutefois que cette référence à un document en projet en 2012 n'est pas la seule motivation de l'acte attaqué relative à la densité d'occupation; que celui-ci contient en effet une référence à l'occupation excessive du bâtiment formulée par la commission d'avis sur les recours; que celle-ci s'exprime comme suit :

" Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme a été refusé par le collège communal au vu de la densité considérée comme trop importante par rapport à celle préconisée dans le schéma de structure communal adopté provisoirement;

Compte tenu de ce que la commission estime que le nombre de logements ainsi créé entraîne une occupation excessive du bâtiment existant ne permettant pas la création de certaines fonctions permettant de garantir un cadre de vie de qualité (espaces de rangements,...); qu'elle estime, en outre, au vu de l'implantation de cette construction au sein d'un village principalement accessible par voitures, que la présence d'un garage est indispensable à cet endroit; qu'il y a dès lors lieu de maintenir cette fonction dans cette construction;

Compte tenu de ce que, au vu de ces éléments, la commission considère que le nombre de deux logements est suffisant au sein de cette construction";

que, contrairement à ce que soutient la requérante dans son dernier mémoire, la considération formulée par la commission d'avis sur les recours dans le deuxième alinéa de son avis, ne se réfère pas nécessairement à l'application du projet de schéma par le collège communal à laquelle la commission a eu égard dans le premier alinéa de son avis; que, dans ce premier alinéa, la commission ne procède d'ailleurs pas elle-même à l'application mécanique du projet de schéma de structure communal, mais se borne à rendre compte de la position du collège communal; qu'elle fait ensuite une appréciation autonome du projet dans le second;

Considérant qu'il est admis que le Ministre fait nécessairement sien l'avis de la commission d'avis sur les recours qu'il joint à sa décision et dont il ne s'écarte pas; qu'il en va de même dans l'hypothèse où le Ministre reproduit la décision dans le corps du texte de son arrêté;

Considérant qu'il existe donc, dans l'acte attaqué, des éléments de motivation relatifs à la densité trop importante du projet qui ne se rattachent pas seulement et nécessairement à l'application des appréciations de bon aménagement des lieux en vigueur en 2012; que la requérante qui a pris le risque de transformer son garage sans permis n'établit pas que ces éléments de motivation sont étrangers aux conceptions du bon aménagement des lieux applicables au moment de l'infraction, en 2005; que le moyen, en ce qu'il vise uniquement le premier élément de ce motif relatif à la densité de l'occupation, ne peut conduire à l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que la requérante prend un second moyen "de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de l'absence de motifs admissibles en fait et en droit, de la violation du principe général de bonne administration, de la violation du principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

Considérant que, dans une première branche, la requérante estime que même si le schéma de structure communal était applicable, l'affirmation selon laquelle la localisation de la parcelle ne se prête pas à la densification voulue par le projet est péremptoire, nullement étayée et ne démontre aucun examen des circonstances concrètes de la cause; qu'elle expose que la partie adverse devait opérer une analyse individualisée du projet et des raisons concrètes qui lui permettent de considérer que le projet de la requérante implique une densification

inacceptable; qu'elle ajoute que les trois autres motifs de l'acte attaqué ne peuvent constituer une telle motivation, dès lors qu'ils sont subsidiaires au premier motif;

Considérant que, dans une deuxième branche, la requérante critique le motif relatif à promiscuité engendrée par le projet avec la zone de cours et jardins de l'habitation unifamiliale attenante; qu'elle soutient que la partie adverse ne justifie pas que cette promiscuité est de nature à justifier le refus litigieux, d'autant que cette habitation est la sienne; qu'elle ajoute que nul ne se plaint ou ne s'est plaint depuis 2005 de cette promiscuité et qu'elle ne constitue pas un motif pertinent et admissible de nature à justifier le refus;

Considérant que, dans une troisième branche, la requérante critique le motif relatif à l'absence de caractère agréable du cadre de vie en raison des ouvertures pratiquées et de leur proximité de la limite parcellaire; qu'elle estime que cette proximité ne permet pas de conclure que le projet n'offre pas un cadre de vie agréable pour les occupants des lieux, ceux-ci étant occupés sans discontinuer depuis au moins 2005, sans aucune réclamation de la part des locataires; qu'elle prétend aussi que le projet n'est pas source de nuisances évidentes pour le fonds voisin, ce logement étant occupé, sans discontinuité, depuis au moins 2005, sans réclamation des voisins de droite;

Considérant que, dans une quatrième branche, la requérante critique le motif de l'acte attaqué selon lequel le défaut de tout garage, créé par projet, induit la nécessité de stationner les véhicules des occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs en zone de recul, ce qui ne participe pas à la qualité de l'espace-rue; qu'elle soutient que son dossier photographique démontre l'existence d'une importante zone de recul qui permet le stationnement de véhicules, désengorgeant tout stationnement sauvage sur la voie publique; qu'elle ajoute ne pas comprendre, à la lecture de l'acte attaqué, comment l'existence d'une telle zone de parking ne participe pas à la qualité de l'espace-rue et, surtout, la portée qu'il faut donner au concept de "qualité de l'espace-rue"; qu'elle soutient enfin que même l'existence d'un garage impliquerait la nécessité de stationner les véhicules des visiteurs en zone de recul, la transformant en tout hypothèse en parking;

Considérant que la partie adverse répond tout d'abord que, d'une part, le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation quant à la conception de la partie adverse des exigences du bon aménagement des lieux, sauf erreur manifeste d'appréciation et, que, d'autre part, quand l'administration statue sur une demande de permis de régularisation, son appréciation du bon aménagement des lieux ne peut être infléchie par le poids du fait accompli;

Considérant qu'elle fait valoir, en ce qui concerne la première branche, qu'elle ne s'est pas uniquement référée à une ligne de conduite théorique, mais qu'elle a indiqué que l'aménagement d'un troisième logement surdensifierait de manière excessive le bâti et porterait atteinte au bon aménagement des lieux; qu'elle rappelle avoir estimé que le rapport entre la superficie de la parcelle et le nombre de logements est excessif, aboutissant à une densité de 32 logements par hectare; qu'elle rappelle également la teneur de l'avis de la commission d'avis sur les recours, reproduit dans l'acte attaqué;

Considérant qu'elle fait valoir, en ce qui concerne la deuxième branche, que la requérante entend l'amener à prendre en considération le poids du fait accompli et l'absence de plainte émanant du voisinage; qu'elle estime, en outre, que la branche manque en fait dès lors que la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que la promiscuité du logement complémentaire avec la zone de cours et jardins de l'habitation attenante est liée au fait que la fenêtre de la cuisine ouvre sur la terrasse arrière de l'habitation;

Considérant que la partie adverse fait valoir, en ce qui concerne la troisième branche, que la requérante demande au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité et qu'elle entend prendre en considération le poids du fait accompli (le logement est occupé sans discontinuité depuis 2005); que, en outre, elle estime que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle relève en effet que son appréciation est justifiée par l'ouverture de la porte-fenêtre du séjour et de la fenêtre de la chambre qui ne respectent pas le Code civil, par la terrasse qui est réduite et coincée entre la façade latérale et la terrasse et par la surdensification du logement qui ne permet pas la création de certaines fonctions (espaces de rangement,...);

Considérant que la partie adverse fait valoir, en ce qui concerne la quatrième branche, que la motivation du refus est adéquate quant à la nécessité de maintenir le garage; qu'elle indique qu'il n'est pas contesté qu'en raison de l'aménagement d'un troisième logement, la zone de recul est intégralement occupée par le parking; qu'elle estime qu'au vu de l'étroitesse de la rue, du nombre de logements aménagés et du nombre de voitures, en stationnement, elle ne commet pas d'erreur d'appréciation en jugeant que la qualité de l'espace ne peut être assurée; qu'elle ajoute enfin que la commission d'avis a considéré qu'un garage est indispensable compte tenu de l'implantation de la construction;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante soutient, en ce qui concerne la première branche, que la partie adverse, plutôt que de justifier sa position par rapport au projet de schéma de structure communal de 2012, aurait dû

relever l'inexistence d'un quelconque document indicatif relatif à la densité de logement en 2005; qu'elle estime que, ce faisant, la partie adverse applique à la demande la norme la plus sévère, contrairement à l'article 155, § 6, du CWATUPE;

que, en ce qui concerne la deuxième branche, la requérante réplique que la partie adverse n'explique pas concrètement pourquoi la promiscuité serait de nature à justifier le refus de régularisation; qu'elle estime que la cuisine n'est pas une pièce de vie et que, la circonstance que la fenêtre de cette pièce ouvre sur la terrasse arrière de l'habitation ne constitue en rien une situation illégale ou exceptionnelle; que, selon la requérante, aucune servitude n'est violée, le fonds lui appartenant en totalité; que, de même, de telles situations résulteraient régulièrement de la division de fonds, par application de la servitude du bon père de famille;

que, en ce qui concerne la troisième branche, la requérante expose à nouveau que la partie adverse n'explique pas concrètement pourquoi la promiscuité serait en soi de nature à justifier le refus de régularisation;

que, en ce qui concerne la quatrième branche, la requérante réplique que l'acte attaqué se limite à considérer que le projet ne participe pas à la qualité de l'espace-rue, alors que le dossier photographique démontre l'existence d'une importante zone de recul qui permet le stationnement de véhicules; qu'elle soutient que la justification apportée dans le mémoire en réponse est tardive et ne permet pas de comprendre en quoi consiste le concept de "qualité espace-rue"; qu'elle rappelle qu'après l'octroi du permis en 2003, il y avait un garage pour deux domiciles et un commerce et que la thèse selon laquelle un garage devrait être exigé ne peut donc être soutenue, puisqu'au moins une des voitures devrait être garée sur la zone de recul;

Considérant, sur la première branche, que les motifs de refus liés à la densité du projet ont été reproduits dans le cadre de l'examen du premier moyen; qu'il résulte de ces motifs que l'acte attaqué expose de manière concrète la raison pour laquelle le projet de la requérante implique une densification inacceptable pour la partie adverse; qu'ainsi, l'acte attaqué relève que le projet implique une densité d'environ 32 logements à l'hectare - densité non contestée par la requérante - et la commission d'avis sur les recours, dont la partie adverse s'est appropriée les motifs ainsi que cela a été exposé lors de l'examen du premier moyen, indique précisément que "le nombre de logement ainsi créé entraîne une occupation excessive du bâtiment ne permet pas la création de certaines fonctions permettant de garantir un cadre de vie de qualité (espaces de rangements,...)"; qu'une telle motivation est suffisante au regard des exigences de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de

substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative, sous réserve de la démonstration par un requérant d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'une telle erreur n'est pas démontrée en l'espèce;

Considérant que la première branche du second moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur les deuxième et troisième branches, que la requérante demande à nouveau au Conseil d'Etat de se faire le juge de l'appréciation du bon aménagement des lieux, alors que cette appréciation relève de la compétence discrétionnaire de la partie adverse, et ce, sans démontrer d'erreur manifeste d'appréciation ou d'erreur de fait; qu'en outre, la requérante veut tirer profit du poids des faits accomplis, alors que la partie adverse doit faire abstraction de ceux-ci dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation d'une demande de régularisation;

Considérant que les deuxième et troisième branches du second moyen ne sont pas fondées;

Considérant, sur la quatrième branche, que le motif critiqué est formulé comme suit :

" Considérant que l'absence de tout garage suite au changement de destination du local prévu à cet effet induit la nécessité de stationner les véhicules des occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs en zone de recul, transformant celle-ci en parking; qu'un tel dispositif ne participe pas à la qualité de l'espace-rue";

que la commission d'avis sur les recours, à laquelle l'acte attaqué se réfère, indique à cet égard dans son avis "qu'elle estime, en outre, au vu de l'implantation de cette construction au sein d'un village principalement accessible par voitures, que la présence d'un garage est indispensable à cet endroit" et "qu'il y a dès lors lieu de maintenir cette fonction dans cette construction";

Considérant qu'il ressort tant du reportage photographique déposé par la requérante en annexe à son recours que de celui déposé au dossier de demande de permis que des véhicules sont garés entre la façade avant de l'immeuble et la route, soit dans la zone de recul; que la requérante ne conteste d'ailleurs pas que la suppression du garage de l'immeuble litigieux est de nature à induire la nécessité de stationner les véhicules des occupants de l'immeuble et de leurs visiteurs en zone de recul et que le stationnement dans cette zone serait réduit si le garage était utilisé comme tel; qu'il en va d'autant plus ainsi qu'au vu des dimensions du garage dont la transformation est sollicitée (11 mètres de long sur 4,70 mètres de large dans sa partie la plus étroite), deux véhicules peuvent aisément y prendre place;

que, en outre, le caractère adéquat de la zone de recul pour le stationnement de véhicules relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité, à laquelle, à nouveau, le Conseil d'Etat ne peut se substituer, à défaut pour la requérante d'établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;

que, enfin, en soutenant ne pas comprendre la portée du concept de "qualité de l'espace-rue" ou pourquoi le parking dans la zone de recul "ne participe pas à la qualité de l'espace-rue", la requérante exige de l'autorité qu'elle expose les motifs des motifs de sa décision, alors que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ne lui impose pas une telle obligation;

Considérant que la quatrième branche du second moyen n'est pas fondée;

Considérant que le second moyen n'est fondé en aucune de ses quatre branches,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre février deux mille quinze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.