

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.678 du 4 juin 2019

A. 217.827/XIII-7530

En cause : **DUSART Joël**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Etienne GRÉGOIRE et
Antoine GRÉGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 14 décembre 2015, Joël DUSART demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 14 décembre 2015, lui refusant, sur recours, la régularisation de la transformation d'une remise en garage par la démolition et la reconstruction complète relative à un bien situé à Herstal (Milmort), Voie de Bêche, 1.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 mai 2019 à 09.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Marie VANDERHEYDEN, *loco* M^{es} Etienne GRÉGOIRE, Antoine GRÉGOIRE et Jean-Marc VERJUS, avocat, comparaisant pour la partie requérante et M^e Émilie LEBEAU, *loco* M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Joël DUSART est propriétaire d'une maison d'habitation située Voie de Bêche, 1 à Milmort (Herstal) et d'une ancienne remise située à l'angle de la Voie de Bêche et de la rue Clerbeau.

Ces biens sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Liège. Ils sont visés par des plans généraux d'alignement approuvés par un arrêté royal du 30 mars 1949 pour la rue Clerbeau et par un arrêté royal du 17 février 1971 pour la rue Voie de Bêche. Ces arrêtés prévoient un pan coupé sur le coin est/nord de la remise, à l'angle des rues Clerbeau et Voie de Bêche.

2. Le 29 juin 2011, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation avec changement d'affectation de ce bâtiment.

La demande porte sur le changement d'affectation en garage et sur des actes et travaux consistant à

- démolir une partie des murs - le mur situé le long du trottoir rue Clerbeau devant être partiellement conservé -,
- remplacer la toiture,
- placer une porte de garage Voie de Bêche,

- fermer une fenêtre donnant rue Clerbeau et en placer une dans le mur d'en face qui n'en possédait pas.

Le parement projeté est identique, les anciennes briques étant récupérées et remplacées.

L'implantation initiale n'est pas modifiée.

3. Le 12 septembre 2011, le collège communal de Herstal délivre le permis sollicité.

Parmi ses motifs figure ce qui suit :

- " Considérant que le bien est situé dans une rue dont le plan d'alignement a été approuvé par Arrêté royal du 30 mars 1949 pour la rue Clerbeau (163) et du 17 février 1971 pour la Voie de Bêche (162);

Qu'en conséquence ledit bien se trouve partiellement frappé d'alignement;

[...]

Considérant que les ouvrages à réaliser permettront de remettre la remise en état et de lui donner une fonction adaptée aux besoins de notre époque (garage), dès lors ils constituent un bon aménagement des lieux".

Le dispositif du permis mentionne que son titulaire devra notamment respecter ce qui suit :

- " - Conformément à l'article 135 du CWATUP [lire: Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], en cas d'expropriation effectuée après l'expiration d'un délai de 5 ans à dater de la délivrance du présent permis, aucune plus-value résultant des travaux autorisés ne sera prise en considération pour le calcul de l'indemnité;
- Prévoir pour les nouvelles parties du garage, des fondations à rue d'une profondeur de minimum 1,50 m".

4. Avant le commencement des travaux, le requérant est informé par un courrier de la ville de Herstal du 16 août 2012 que des travaux de rénovation des trottoirs rue Clerbeau et Voie de Bêche vont débiter le 17 août 2012, la durée des travaux étant estimée à 60 jours ouvrables.

Lors de ces travaux, un arbre situé sur le trottoir et contre la façade latérale de la remise, le long de la rue Clerbeau, est déraciné et enlevé par la ville de Herstal, ce qui fragilise les fondations de la remise, éléments qui ne sont démentis ni par la ville, ni par la partie adverse.

5. Le 4 octobre 2012, un procès-verbal d'indication d'implantation d'une construction est établi par l'administration communale, qui atteste ce qui suit :

" La remise existante matérialise l'implantation du garage à construire, l'indication sur place de l'implantation a pu être réalisée et l'implantation ainsi matérialisée est conforme au plan d'implantation du permis d'urbanisme".

6. Le requérant débute ses travaux le 8 octobre 2012.

En démontant le toit de la remise, le mur côté rue Clerbeau, réputé en principe sain et qui aurait dû être conservé, s'effondre en laissant apparaître un trou à la place d'une fondation.

Le 12 octobre 2012, un bureau d'expertises mandaté par le requérant établit un rapport imputant, pour l'essentiel, l'effondrement du mur aux travaux de voirie entrepris par la ville de Herstal.

Le requérant poursuit les travaux en tenant compte de l'effondrement qui nécessite la reconstruction de ce mur.

7. Le 23 octobre 2012, la commune notifie un ordre d'interruption des travaux au requérant, verbalement puis par courrier recommandé, conformément au prescrit de l'article 158 du CWATUP.

Cet ordre est motivé par le non-respect du permis délivré le 12 septembre 2011.

8. Le 4 novembre 2013, la ville de Herstal écrit au requérant ce qui suit :

" En reconstruisant entièrement le bâtiment concerné, non seulement vous n'avez pas respecté le permis qui vous a été accordé mais vous avez, en outre, reconstruit sur une partie de terrain frappé d'alignement. Ce fait est interdit conformément à l'article 135 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie.

En sa séance du 30 septembre 2013, le Collège communal a décidé que l'alignement devait être respecté.

Dès lors, afin de régulariser la situation, nous vous invitons à déposer une demande de permis d'urbanisme en ce sens pour le 31 janvier 2014 au plus tard.

Passé ce délai, un procès-verbal sera dressé".

9. Le 12 février 2014, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation des travaux effectués en vue de transformer une remise en garage.

10. Le 24 mars 2014, le collège communal de la ville de Herstal refuse de délivrer le permis d'urbanisme de régularisation demandé.

11. Le 7 mai 2014, par un envoi recommandé à la poste, le requérant introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

12. Le 11 juin 2014, le requérant est entendu par la Commission d'avis sur les recours. L'administration régionale n'est pas présente à cette audition. Le même jour, la Commission émet un avis favorable.

13. Le 16 septembre 2015, le conseil du requérant adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 17.

14. Le 14 octobre 2015, le Ministre refuse le permis de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui porte notamment les motifs suivants :

" Considérant que la DGO4 [lire: direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie] - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 7 octobre 2015, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que dans la délibération du collège communal [du] 24 mars 2014, il est précisé que :

' (...) Vu le rapport du service technique communal de l'urbanisme en date du 11 mars 2014 libellé comme suit : [...] Avis défavorable

Considérant que la présente demande a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la rénovation et la transformation d'une remise en garage (PU 138/2011) et que celui-ci avait reçu une suite favorable malgré le fait que la remise existante était en partie frappée d'expropriation par le plan d'alignement approuvé par arrêté royal en date du 17/02/1971;

Considérant que nous avons conditionné le permis d'urbanisme à l'article 135 du CWATUPE [lire: Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie];

Considérant que les travaux prévus conservaient 3 façades existantes, dont 2 à rue à l'angle des rues Clerbeau et Voie de Bêche, la quatrième façade devant être reconstruite. La toiture était entièrement refaite;

Considérant qu'en cours de chantier, les travaux se sont écartés de manière très significative de l'autorisation accordée en ce qu'ils consistaient à avoir démolé entièrement la remise pour construire le garage; il s'agissait en fait d'une reconstruction totale;

Considérant que cette infraction, en soi, n'est pas de très grande importance mais qu'au vu de son implantation, la reconstruction ne peut être régularisée; qu'en effet, outre le fait qu'en cas de reconstruction totale nous aurions imposé de mettre le bâtiment à l'alignement des rues en prévoyant

des fondations de 1,50 m de profondeur, nous aurions aussi imposé le respect des alignements de voirie qui prévoient un pan coupé sur lequel l'angle du bâtiment est reconstruit;

Considérant que l'article 135 du CWATUPE prévoit que le permis ne peut être délivré s'il s'agit de construire ou reconstruire sur la partie d'un terrain frappé d'alignement, ce qui est le cas;

Considérant que Monsieur Dusart réintroduit le permis d'urbanisme à l'identique sans tenir compte des alignements approuvés par Arrêtés Royaux;

Considérant que la situation n'est pas régularisable comme telle en ce que le carrefour est dangereux et que les semi-remorques éprouvent de grandes difficultés pour tourner;

Dès lors, au vu de l'ensemble des remarques ci-dessus, le projet ne constitue pas un bon aménagement des lieux.

Je vous propose, en conséquence, de refuser le permis d'urbanisme sollicité. (...);

Considérant que le Conseil du demandeur, lors de l'introduction du recours, précise notamment que :

' (...) Le permis d'urbanisme a été accordé par décision du 12 septembre 2011 (pièces 6 et 7).

Alors que les travaux n'avaient pas encore été entamés, le requérant a reçu le 16 août 2012 un courrier de la Ville de Herstal lui indiquant que des travaux de voirie allaient être réalisés (pièce 8).

Le requérant a dès lors reporté le commencement de ses propres travaux.

Un procès-verbal d'implantation a été établi le 4 octobre 2012 (pièce 9).

Lors de la réalisation des travaux du requérant entamée le 8 octobre 2012, la maçonnerie côté Est, qui devait être maintenue, est malheureusement tombée à l'endroit même où un arbre avait été enlevé par la Ville de Herstal, laissant apparaître un trou en lieu et place d'une fondation.

Un bureau d'expertises s'est donc rendu sur les lieux afin de constater le problème et a imputé, pour l'essentiel, l'effondrement du mur aux travaux entrepris par la Ville de Herstal (pièce 10).

L'entrepreneur lui a alors indiqué qu'il convenait de remplacer ce mur.

C'est dans ces conditions que les travaux ont été poursuivis.

Peu de temps après, l'Urbanisme de la Ville de Herstal s'est rendu sur les lieux et a délivré un ordre d'arrêt des travaux le 25 octobre 2012 (pièce 11).

La Ville de Herstal reproche au requérant d'avoir en réalité tout reconstruit alors que le permis qui lui a été délivré était un permis de transformation.

La Ville de Herstal lui a dès lors conseillé d'introduire un permis de régularisation (...);

Considérant que la Commission précise notamment dans son avis que :

- ' (...) Compte tenu de ce que l'objet de la demande consiste à régulariser un garage en cours de construction; que plus, précisément, ce dernier vient en remplacement d'une remise existante et qu'il en reprend l'implantation;

Compte tenu de ce que le motif essentiel de refus provient du fait que le bien est frappé par un alignement; qu'il ressort de l'audition ainsi que des éléments figurant dans le dossier administratif que le trottoir ainsi que des éléments techniques (égouttage) ont été entièrement refaits à l'endroit concerné par la demande; que, par ailleurs, les plans d'alignement applicables sont particulièrement anciens et obsolètes; que la Commission estime que ce faisceau d'éléments témoigne de ce que l'alignement a peu de chance d'être mis en œuvre à moyen terme;

Compte tenu, d'un point de vue urbanistique, de ce que la Commission estime que l'implantation, identique à celle d'une construction préexistante, est adaptée à l'endroit concerné par la demande; que l'alignement préconisé par les plans d'alignement ne correspond pas à la typologie de voirie résidentielle que l'on peut rencontrer dans des lieux aux caractéristiques similaires; que le bâtiment en cause n'est pas de nature à déstructurer l'espace-rue dans la mesure où il comprend une fonction accessoire à l'habitat;

La Commission émet un avis favorable';

Considérant que le Bureau d'étude BASSE ENERGIE srl a (B.E.BE) a remis un rapport d'expertise du chantier précisant notamment les éléments suivants :

- ' (...) Travaux :

Avant que les travaux du chantier Dusart ne débutent, la Commune a fait refaire complètement le système d'égouttage dans la rue. De même, le trottoir a été refait (août - septembre 2012). Pour cela, il a fallu enlever l'arbre, les restes d'ancrage du banc public et le panneau publicitaire. Seule la cabine électrique au coin a été préservée.

Les travaux de trottoirs terminés, les travaux de démolition, chez Monsieur Dusart, sont entamés - le 8/10/2012. En démontant le toit, contre toute attente, le mur (côté Est) réputé sain - à l'endroit même de l'ancien arbre - s'est effondré, en laissant apparaître un trou en lieu et place d'une fondation.

Constatations :

Appelé sur place, nous n'avons pu que constater les dégâts. Une analyse du sol montra que le sous-sol était gorgé d'eau, meuble, et qu'au droit de l'effondrement, apparaissait un trou. Bref, sans que rien ne puisse indiquer que le sous-sol était en réalité miné, nous avons dû étudier une solution technique pour résoudre le problème.

Origine des dégâts :

Le minage du sous-sol ne s'explique pas de manière claire. On peut cependant relever les points suivants :

- le terrain aux alentours est gorgé de sources d'eau,
- l'entreprise qui a réalisé les travaux d'égouttage a eu beaucoup de difficultés pour rabattre la nappe phréatique,
- le Maître d'Ouvrage fait remarquer que, durant les travaux d'égouttage, sa cave normalement régulièrement inondée, était complètement sèche. Depuis la fin des travaux d'égouttage, la situation dans la cave est à

nouveau habituelle : inondation régulière. On peut donc supposer que le terrain sous le garage s'est asséché et, partant, des cavités souterraines se sont créées,

- l'arbre situé initialement devant le garage a été complètement déraciné avec sans doute des racines arrachées du dessous de la fondation du mur qui s'est effondré, les travaux de creusement liés au coffre du trottoir ont contribué aux mouvements des terres aux alentours des fondations, les fragilisant du même coup.
- la fondation existante était très approximative : de simples déchets de briques empilés sur ± 30 cm.

Le minage du sous-sol est vraisemblablement dû à une combinaison des facteurs énoncés ci-dessus : l'assèchement des terres sous le garage et ses créations de cavités, l'arrachement de racines de l'arbre et les travaux aux alentours des fondations.

La fondation existante, historiquement suffisante pour supporter le mur en briques, n'a évidemment pas résisté à la modification de son environnement.

Solution :

La solution proposée est le remplacement du sous-sol miné par du sable stabilisé et la réalisation d'une nouvelle semelle de fondation légèrement armée. Le service technique de la commune a cependant imposé de descendre le fond inférieur de la semelle de fondation normalement à - 80 cm par rapport au niveau fini du trottoir - à - 150 cm.

Pour éviter d'autres effondrements, il est conseillé de refaire l'ensemble de la fondation côté Est de la même manière';

Considérant que suite à ce rapport, le demandeur a procédé aux travaux tels que décrits ci-avant;

Considérant que l'article 135 du Code dispose que :

' (...) le permis ne peut être délivré s'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien.

Néanmoins, dans ce dernier cas, le permis peut être délivré s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis (...);

Considérant que la rénovation et le changement de destination autorisés en 2011 ne peuvent être assimilés à la reconstruction à régulariser;

Considérant que l'autorisation de 2011 a fait fi de l'alignement dès lors que l'implantation, inchangée, était connue et débordait par rapport au front de bâtisse positionné parallèlement et en recul de l'alignement arrêté au plan d'alignement approuvé le 17 février 1971 ("Voie de bêche");

Considérant que la contrainte de l'alignement prévoit un plan coupé; que, comme l'expose le Collège en termes de motivation, sa délibération du 30 septembre 2013 indique que le demandeur de permis fût invité à démolir la partie du bâtiment pour raison d'alignement;

Considérant que la reconstruction sans permis a débuté en octobre 2012, que l'invitation à respecter l'alignement n'a pas été suivie alors que la contrainte est bien connue;

Considérant en effet que la décision du 30 septembre 2013 n'est pas respectée en ce que le permis de rénovation du 12 septembre 2011 et que la régularisation sollicitée sur recours porte :

- les mêmes cotes;
- les mêmes dimensions;
- un positionnement strictement identique;

Considérant que par son refus de régularisation, le Collège communal persiste à faire respecter l'alignement;

Considérant [que] la construction litigieuse respecte un des souhaits de la commune en ce que les fondations ont été réalisées à -150 cm de profondeur;

Considérant enfin, que le Collège communal fait référence à la dangerosité du carrefour le long duquel s'implante la construction en ce que les semi-remorques éprouvent des difficultés pour manœuvrer dans le tournant; que la motivation du demandeur sur recours ne réfute pas cette affirmation (lettre du 7 mai 2014, p. 6, 2.4.);

Considérant dès lors, au vu de tous les éléments développés ci-avant, que la DGO4 - Direction Juridique, des recours et contentieux, estime que le permis d'urbanisme pour la régularisation des travaux effectués doit être refusé»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant par conséquent, et compte tenu de ce qui précède, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

Il est notifié au requérant par envoi recommandé du 16 octobre 2015 et réceptionné le 20 octobre 2015.

IV. Quatrième moyen

IV. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Un quatrième moyen est pris de la violation de l'article 135 du CWATUP, du principe général de droit de proportionnalité, des principes de bonne administration en ce qu'ils contiennent le principe du raisonnable, l'appréciation illégale de la situation de fait et l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une seconde branche, le requérant fait valoir qu'il a toujours eu l'intention de conserver le gabarit, le volume et l'implantation du bâtiment en remplaçant la toiture et certains murs, puis la totalité des murs en conservant les

briques originelles de parement. Il estime que l'objet véritable de la demande de permis d'urbanisme consiste donc en des travaux de conservation au sens de l'article 135, alinéa 1^{er}, du CWATUP et ce, indépendamment des distinctions opérées parmi une série d'actes et travaux par l'article 84 du CWATUP (transformation, démolition, changement d'affectation, reconstruction ...).

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse indique ne pouvoir suivre la thèse du requérant qui prétend qu'un permis d'urbanisme portant sur la reconstruction totale d'un bâtiment vise à le conserver. En effet, selon elle, cette thèse ferait perdre tout sens au prescrit de l'article 135 du CWATUP qui a pris soin de ne viser que les travaux d'entretien et de conservation.

C. Le mémoire en réplique

Le requérant réplique comme suit :

- " La partie adverse ne répond pas à la question de savoir si les travaux en question peuvent être assimilés à des travaux de conservation au sens de l'article 135 du CWATUP étant entendu que la circonstance qui a fait qu'il a fallu prévoir des travaux supplémentaires est due à un cas de force majeure (effondrement d'un pan de mur suite à la réalisation de travaux à l'initiative de l'autorité communale).

Ensuite, la distinction que fait la partie adverse sur la nature des travaux en 2011 et ceux qui font l'objet de l'acte attaqué est contraire tant en fait qu'en droit (le requérant se permet de renvoyer aux développements relatifs au deuxième moyen).

[...]

Enfin, plus généralement, le requérant a tenté de faire face à des événements imprévisibles et irrésistibles (l'effondrement de parties de mur qui auraient dû en principe être conservées) en veillant à associer à ces démarches les services techniques de la Commune.

Ce fait n'est pas contesté par la partie adverse.

[...]".

IV.2. Examen de la seconde branche du moyen

L'article 135 du CWATUP dispose comme suit :

- " Sans préjudice des dispositions visées à l'article 127, le permis ne peut être délivré s'il s'agit de construire ou de reconstruire sur la partie d'un terrain frappée d'alignement, ou lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien.

Néanmoins, dans ce dernier cas, le permis peut être délivré s'il résulte des avis exprimés par les autorités compétentes que l'alignement ne peut être réalisé au droit du bâtiment considéré, avant au moins cinq ans, à partir de la délivrance du permis. En cas d'expropriation effectuée après l'expiration de ce délai, la plus-value résultant des travaux autorisés n'est pas prise en considération pour le calcul de l'indemnité".

Par ailleurs, l'article 84, § 1^{er}, du CWATUP, applicable en l'espèce, dispose notamment comme suit :

" Art. 84. § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement :

[...]

4° reconstruire;

5° transformer une construction existante; par «transformer», on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural".

L'article 262, 3°, du CWATUP, applicable en l'espèce, dispose comme suit :

" Art. 262. Les actes et travaux suivants sont dispensés du permis d'urbanisme :

[...]

3° à la condition que la stabilité du bâtiment ne soit pas mise en danger, les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur ou les travaux de conservation et d'entretien qui n'impliquent pas une modification du volume construit ou de son aspect architectural ou qui ne consistent pas à créer un nouveau logement ou à modifier la destination de tout ou partie d'un bien au sens de l'article 84, § 1^{er}, 6° et 7°;

[...]"

Le fait, essentiel et invoqué par le requérant auprès de la commune puis dans son recours administratif, que la reconstruction du mur qui devait subsister a été rendue nécessaire par suite du cas de force majeure résultant de l'effondrement du mur situé le long de la rue Clerbeau, et, en outre, le fait non contesté que cet effondrement est imputable aux travaux de réfection des trottoirs effectués par la ville de Herstal elle-même ne sont pas pris en considération dans le refus du permis de régularisation décidé par le collège communal le 24 mars 2014, puis dans la décision attaquée.

La circonstance que cette reconstruction a été rendue nécessaire du fait des travaux d'égouttage effectués par la ville, a pour effet de modifier la qualification des travaux dont la régularisation est demandée.

En l'espèce, il y a lieu de tenir compte des éléments suivants :

- Le requérant s'est vu octroyer par le collège communal de la ville de Herstal, le 12 septembre 2011, un permis d'urbanisme pour la rénovation et la transformation d'une remise en garage. Le permis mentionne que le bien est partiellement frappé d'alignement puis indique, à titre de conditions, que "conformément à l'article 135 du CWATUP, en cas d'expropriation effectuée après l'expiration d'un délai de 5 ans à dater de la délivrance du présent permis, aucune plus-value résultant des travaux autorisés ne sera prise en considération pour le calcul de l'indemnité".

Cette condition correspond à l'alinéa 2 de l'article 135 précité, soit à l'hypothèse où des travaux autres que de conservation et d'entretien sont effectués à un bâtiment frappé d'alignement. Elle révèle que l'administration communale n'a pas sous-estimé l'importance des travaux à effectuer sur l'ancienne remise et qu'elle les a considérés, à juste titre, comme des travaux dépassant la simple conservation et l'entretien. Elle révèle également que l'administration communale a considéré que l'alignement ne serait pas réalisé au droit du bâtiment considéré avant au moins cinq ans après la délivrance du permis.

- C'est ce permis, devenu définitif, que le requérant exécutait donc en toute légalité lorsque le mur donnant sur la rue Clerbeau s'est effondré.
- Cet effondrement résulte non pas d'une mauvaise exécution du permis, mais est la conséquence des travaux d'égouttage et de voirie réalisés pour le compte de la ville de Herstal entre la délivrance du permis et le début de son exécution.
- Il n'est pas contesté que, comme l'indique le requérant, le service communal a suggéré au requérant de reconstruire le mur avec une fondation de 1,50 m, ce qu'a fait le requérant, avant que ne lui soit donné l'ordre d'arrêter les travaux et qu'il ne lui soit enjoint d'introduire une demande de permis de régularisation pour la "reconstruction" du bâtiment, ce qu'il a fait. Le requérant n'a toutefois jamais indiqué qu'il renonçait au permis délivré le 12 septembre 2011.

Dans de telles circonstances particulières, le remontage du mur effondré, sans que la responsabilité du requérant ne puisse être mise en cause dans cet effondrement, ne peut être qualifiée de reconstruction au sens de l'article 84, § 1^{er}, du CWATUP, mais doit être assimilé à des travaux de conservation, lesquels sont dispensés de permis s'ils ne portent pas atteinte aux structures portantes du bâtiment. Tel est *a fortiori* le cas en l'espèce. En conséquence, aucun permis d'urbanisme autre

que celui délivré le 12 septembre 2011 n'était requis, le requérant n'ayant en rien modifié son projet.

Le moyen est fondé en sa seconde branche en ce qu'il est soutenu que les travaux de reconstruction du mur effondré sont des travaux de conservation.

Aucun permis d'urbanisme n'étant requis, l'examen des autres moyens ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 14 décembre 2015, refusant à Joël DUSART, sur recours, la régularisation de la transformation d'une remise en garage par la démolition et la reconstruction complète relative à un bien situé à Herstal (Milmort), Voie de Bêche, 1.

Article 2.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, et l'indemnité de procédure de 700 euros, accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre juin deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Xavier DUPONT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT

Simone GUFFENS