CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 249.286 du 16 décembre 2020

A. 223.849/XIII-8188

En cause : **1. OZTURK** Mehmet,
2. OZTURK Nazmiye,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e^ Pierre-Jules CAUCHIES, avocat,
boulevard Albert-Elisabeth 99-2
7000 Mons,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 mai 2017, Mehmet Ozturk et Nazmiye Ozturk demandent l'annulation de l'arrêté du 8 mars 2017 prise par le Ministre de l'Aménagement du territoire qui leur refuse un permis d'urbanisme de régularisation de la construction d'une annexe à leur habitation, sur un bien sis rue Emile Vandervelde 175 à Cuesmes.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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 requérantes ont déposé un dernier mémoire valant poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 28 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 novembre 2020 et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un conseiller unique.

M^me^ Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Pierre-Jules Cauchies, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e^ Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, auditeur, a été entendu 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. Les requérants sont propriétaires d'une maison d'habitation sise au n°175 de la rue Emile Vandervelde à Cuesmes.

Ils obtiennent, le 18 janvier 2001, un permis pour la construction d'une annexe à l'arrière de leur habitation. Celle-ci est cependant réalisée sur toute la largeur du bâtiment alors que les plans autorisés prévoient un dégagement latéral dans lequel s'intègre un escalier reliant l'annexe au jardin en contrebas.

2. Le 2 octobre 2006, les requérants introduisent une demande de permis d'urbanisme afin de régulariser la transformation effectuée.

3. Le 9 novembre 2006, la ville de Mons en accuse réception et informe les requérants que la demande « nécessite la décision du Fonctionnaire Délégué du Gouvernement Wallon » et qu'elle est soumise aux mesures particulières de publicité.

4. L'enquête publique se tient du 10 au 24 novembre 2006. Au cours de celle-ci, les voisins des requérants indiquent notamment que la construction dont la

régularisation est demandée empiète sur leur terrain et qu'une procédure judicaire est en cours.

5. Le 9 janvier 2009, la ville de Mons fait sien l'avis défavorable de son service technique et refuse le permis d'urbanisme sollicité.

6. Les requérants introduisent, par un courrier du 17 février 2009, un recours administratif auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 9 avril 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable. Elle déplore la politique du fait accompli et relève que le non-respect du permis enlève toute raison d'être au système d'autorisation préalable et qu'il appartient aux requérants de se conformer au permis délivré. Elle estime aussi qu'en raison du caractère exceptionnel conféré à l'octroi d'une dérogation, celle-ci ne doit pas être accordée.

8. Par des courriers du 1er mars 2013, du 1er septembre 2015, du 1er décembre 2015 et du 16 février 2016, le conseil des voisins des requérants s'adresse à la partie adverse pour l'informer de l'état du litige civil qui les oppose aux requérants.

9. Le 21 mars 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse au ministre une note et un projet d'arrêté proposant le refus du permis sollicité.

10. Le permis sollicité est refusé par un arrêté ministériel du 8 mars 2017. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé en substance par le fait que le projet n'est pas conforme au plan communal d'aménagement en ce qu'il se trouve pour partie en zone de cours et jardins, que l'annexe sert de pièce d'habitation, qu'elle occupe plus de la moitié de la largeur de la façade postérieure, que la largeur libre entre les constructions est inférieure à trois mètres et que sa hauteur est supérieure à trois mètres, que les dérogations sollicitées ne présentent pas un caractère exceptionnel et ne peuvent en conséquence être admises et qu'il n'est aucunement démontré qu'elles se justifient pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en ce lieu précis.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèse de la partie adverse

Par un courrier recommandé du 18 mai 2017 adressé au premier requérant, le greffe du Conseil d'Etat a indiqué à celui-ci que la requête introduite ne répondait pas aux conditions imposées par les articles 1er à 3 et 3*bis* du règlement général de procédure, car elle ne comporterait pas d'élection de domicile.

A la suite d'une demande de renseignements émanant du conseil des requérants, le courrier du 18 mai 2017 précité lui est transmis par un courrier recommandé distribué le 21 novembre 2017.

Par un courrier du 22 novembre, le conseil des requérants a fait parvenir un nouvel exemplaire de la requête, celle-ci faisant maintenant mention d'une élection de domicile au cabinet de leur conseil.

La partie adverse relève, dans son mémoire en réponse, que les requérants n'ont pas régularisé leur requête dans le délai de quinze jours prévu par l'article 3*bis*, alinéa 2, du règlement général de procédure mais six mois plus tard et conclut que le recours doit être réputé non introduit et biffé du rôle conformément à l'alinéa 4 du même article.

IV.2. Examen

L'article 3*bis* du règlement général de procédure est rédigé comme suit :

> « La requête n'est pas enrôlée lorsque :
> […]
> 3° elle ne comporte pas d'élection de domicile lorsque celle-ci est requise;
> […]
> En cas d'application de l'alinéa 1er, le greffier en chef adresse un courrier à la partie requérante précisant la cause du non-enrôlement et l'invitant à régulariser sa requête dans les quinze jours.
> La partie requérante qui régularise sa requête dans les quinze jours de la réception de l'invitation visée à l'alinéa 2 est censée l'avoir introduite à la date de son premier envoi.
> Une requête non régularisée ou régularisée de manière incomplète ou tardive est réputée non introduite ».

En l'espèce, la requête envoyée le 17 mai 2017 par les requérants mentionne que ceux-ci sont domiciliés « rue Emile Vandervelde, 175 à 7033 Cuesmes ». Ce faisant, elle comporte bien une élection de domicile en Belgique, requise par la disposition précitée. Par leur envoi du 22 novembre 2017, les

requérants ont modifié leur élection de domicile dans la présente procédure, ce qui est sans conséquence sur la recevabilité de celle-ci.

L'exception n'est pas accueillie.

V. Moyen unique

V.1. Thèse des requérants

Les requérants prennent un moyen unique « de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Ils soutiennent qu'ils ont déposé une demande de régularisation à la demande de l'administration, que le type d'agrandissement est propre à toutes les maisons du voisinage, que lors de l'enquête publique seul le grief relatif à l'empiètement a été retenu comme recevable, et que l'acte attaqué ne vise pas cet élément, déplorant simplement une politique du fait accompli. Ils font état des rapports d'expertise déposés dans le cadre du litige civil les opposant à leurs voisins pour affirmer que l'empiètement sur le fond voisin est extrêmement réduit (un m² sur toute la longueur du terrain). Ils estiment que le raisonnement suivi par la partie adverse est empreint d'une erreur manifeste d'appréciation et que c'est à tort que l'autorité de recours refuse le caractère exceptionnel de la dérogation au motif d'une contestation d'ordre purement privé entre voisins alors que ce caractère exceptionnel a été retenu lors de la délivrance du premier permis et que les projets ne diffèrent que très légèrement.

Ils ajoutent dans leur mémoire en réplique qu'une « situation de fait ne peut servir en soi et par elle-même au refus d'une demande de dérogation destinée à la régularisation, faute de ne plus jamais pouvoir rien régulariser ».

V.2. Examen

L'auteur de l'acte attaqué constate que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement (PCA) sur les points suivants :

- le projet se trouve pour partie en zone de cours et jardins alors que ce type de construction n'est pas admis dans cette zone;
- l'annexe construite sert de pièce d'habitation alors que cet usage est prohibé par le PCA;

- l'annexe occupe plus de la moitié de la largeur des façades postérieures des bâtiments principaux alors qu'une telle configuration n'est pas admise dans le PCA;
- la largeur libre de construction ne peut être inférieure à 3 mètres alors que tel est le cas en l'espèce;
- la hauteur totale des annexes ne peut dépasser 3 mètres alors qu'en l'espèce l'annexe à régulariser atteinte 4,55 mètres.

L'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), alors applicable, autorise qu'un permis d'urbanisme soit octroyé en dérogation à un plan communal d'aménagement pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage.

Par ailleurs, l'article 114 du même Code, alors applicable, est libellé en ces termes :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°.
Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1er.
Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ».

Le caractère exceptionnel exigé par la disposition précitée s'entend de la nécessité de chercher à appliquer la norme qui reste le principe de l'action, la dérogation ne se justifiant que pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis.

En l'espèce, tant la commission d'avis sur les recours que l'autorité de recours qui s'y rallie estiment que les dérogations au PCA accordées par le permis d'urbanisme initial étaient déjà nombreuses et qu'il n'y a pas lieu de déroger davantage. Essentiellement, ces deux instances déplorent la politique du fait accompli et estiment qu'il n'est pas démontré que les dérogations qu'emporte la modification du projet par rapport au permis initial se justifient pour la réalisation optimale du projet en ce lieu précis.

Ce faisant, l'autorité de recours, saisie d'une demande de régularisation, a estimé dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux, sans se laisser influencer par le poids du fait accompli, que la modification apportée au

projet par rapport au permis initial ne se justifiait pas et que les dérogations qu'elle impliquait par rapport au PCA ne présentaient pas le caractère exceptionnel indispensable à leur octroi.

Les requérants restent en défaut de démontrer qu'une telle appréciation procède d'une erreur manifeste.

Contrairement à ce qu'ils allèguent, le permis n’est pas refusé en raison de l’empiètement sur le terrain des voisins.

Le moyen unique n’est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse 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 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge des parties requérantes à concurrence de 350 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le 16 décembre 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Vanessa Wiame	Anne-Françoise Bolly