

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.220 du 19 novembre 2014

A. 205.366/XIII-6276

En cause :

BAILLY Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Fléron,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant toutes deux élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **MAMMO ZAGARELLA** Diego,
2. **DE JONG** Marie-Eve,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Etienne GREGOIRE et
Antoine GREGOIRE, avocats,
avenue Blonden 21
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 juin 2012 par Philippe BAILLY qui demande l'annulation de la décision prise le 20 avril 2012 par le collège communal de Fléron qui accorde à Diego MAMMO ZAGARELLA un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à 4623 Fléron, rue Colonel Piron 251, cadastré section A, n° 66g2 et h2 pour la régularisation de la transformation de l'habitation par création d'un étage supplémentaire;

Vu la requête introduite le 4 septembre 2012 par laquelle Diego MAMMO ZAGARELLA et Marie-Eve DE JONG demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 10 septembre 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 les derniers mémoires des parties requérante et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 1^{er} septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 octobre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me R. DEHIN, loco Me L. DEHIN, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour les parties adverses, et Me A. GREGOIRE, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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 cause se présentent comme suit :

1. L'arrêt n° 218.083 du 16 février 2012 résume comme suit les premiers éléments utiles de la cause; qu'il y a lieu de s'y référer :

- " 1. Le 12 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Fléron délivre à Diego MAMMO un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation par la création d'un étage supplémentaire d'un bungalow existant, sis rue Colonel Piron 251 à Magnée, sur un bien cadastré section A, n° 66g2/h2.

La parcelle est reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège du 26 novembre 1987.

Philippe BAILLY est propriétaire d'un immeuble situé rue Colonel Piron 255 à Fléron. Il est également propriétaire d'une parcelle de terrain à bâtir se trouvant à l'arrière de cet immeuble et jouxtant l'habitation de Diego MAMMO.

2. L'arrêt n° 167.305 du 30 janvier 2007 annule, à la requête de Philippe BAILLY, le permis d'urbanisme du 12 juin 2002. Les travaux sont, à cette époque, entièrement réalisés.
3. Le 30 mars 2007, un pro justitia est dressé à la charge de Diego MAMMO.
4. Le 17 avril 2007, Diego MAMMO introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Fléron en vue de régulariser la transformation d'une maison d'habitation (la création de l'étage réalisé sur la base du permis annulé par le Conseil d'Etat).

Il sollicite une dérogation au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Fléron approuvé en date du 30 juillet 1993 au motif que l'implantation du bâtiment existant - et rehaussé - est situé à 2 mètres au lieu de 3 mètres de la limite parcellaire droite.

5. Le 16 mai 2007, le collège communal délivre un avis de réception du dossier complet de la demande.
6. Une enquête publique est organisée du 21 mai au 5 juin 2007. L'avis d'enquête publique précise ce qui suit :

«Dérogation au règlement communal d'urbanisme (R.C.U. Zone 1/0) concernant :

- l'implantation : l'ajout d'un étage porte la hauteur du bâtiment à plus de 3,5 m, or le bungalow était implanté à 2 m de sa limite parcellaire.
- implantation d'un bâtiment de plus de 3,5 m de hauteur à une distance de 2 m au lieu de 3 m de la limite parcellaire».

Elle donne lieu à une lettre de réclamation, adressée par Philippe BAILLY le 1^{er} juin 2007.

7. Le 10 mai 2007, la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable au motif que l'étage supplémentaire n'est pas de nature à perturber le quartier et que le bungalow était existant.
8. Le 14 juin 2007, le collège communal décide d'émettre un avis favorable sur la dérogation sollicitée, d'introduire une demande de dérogation auprès du fonctionnaire délégué et de proposer au Parquet la procédure transactionnelle.

La délibération du collège communal relève qu'étant donné que le bungalow est implanté à une distance de 2 mètres, l'ajout de l'étage respecte le Code civil et n'est pas de nature à perturber l'habitat du quartier, que les autres habitations aux alentours ont toutes un niveau sur le rez-de-chaussée, que la distance entre l'habitation de Diego MAMMO et celle du réclamant est de 9 mètres et que la maison du réclamant est située à 7 mètres de la limite mitoyenne concernée.

9. Le 3 février 2010, le fonctionnaire délégué indique au collège communal que le demandeur ayant acquitté le montant de la transaction, son avis relatif à la demande de permis introduite pour la régularisation est réputé favorable par défaut.

10. Le 12 mars 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme de régularisation sollicité".

2. L'arrêt n° 218.083 du 16 février 2012 annule ce permis d'urbanisme pour les motifs principaux suivants :

" Considérant qu'il découle des divers éléments précités que la demande de permis d'urbanisme a pour objet la régularisation de l'étage de la maison d'habitation de Diego MAMMO et que les instances et autorités appelées à se prononcer sur cette demande n'ont pas été saisies d'une demande de permis de régularisation du bungalow existant; qu'il ne ressort par ailleurs d'aucune pièce du dossier administratif que les parties adverses se seraient informées au sujet de la régularité du bâtiment existant, ni demandé, le cas échéant, la production de l'autorisation de bâtir celui-ci;

Considérant que les pièces déposées aux dossiers des parties ne permettent pas de déterminer l'année de construction de la maison de Diego MAMMO;

[...]

Considérant que la thèse des parties adverses repose sur des suppositions qui, en l'état du dossier, ne permettent pas de fonder une certitude alors que la question de l'existence régulière du bungalow doit être nécessairement réglée avant la délivrance d'un permis de régularisation dérogatoire relatif à la transformation de celui-ci;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, à titre subsidiaire, les parties adverses mettent en exergue deux éléments : la demande et l'octroi de la dérogation n'ont de sens que parce que c'est l'ensemble de l'habitation, avec le nouvel étage, qui dépasse la hauteur de 3,50 mètres de sorte que nécessairement le permis attaqué régularise la maison initiale et le nouvel étage; que les plans qui font partie du permis reprennent l'ensemble de l'habitation;

Considérant, sur le premier de ces éléments, qu'à supposer que l'habitation initiale eût été couverte par un permis régulier, l'ajout d'un étage qui a pour effet d'élever l'ensemble de l'immeuble à plus de 3,5 mètres aurait aussi exigé un permis avec dérogation;

Considérant, quant aux plans, que s'il est exact qu'ils reproduisent tous les éléments de la maison dont plusieurs sont qualifiés d'«existants», ils portent comme mention «régularisation de la situation actuelle transformée»; que ces termes sont équivoques et doivent dès lors être interprétés selon l'objet que la demande de permis se donne, cet objet étant limité au nouvel étage".

3. A la suite de cette annulation, le 20 février 2012, le collège communal de Fléron délivre un nouveau permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'un permis a été accordé à Monsieur MAMMO Diego par le collège, en date du 12/06/2002, pour transformer l'habitation en créant un étage supplémentaire, situé rue Colonel Piron, 251 à 4623 Magnée - cadastré section A n° 66g2 et h2;

Considérant que l'existence régulière du bungalow, sis rue Colonel Piron, 251 à 4623 Magnée, peut être constatée via un extrait de la matrice cadastrale de la

commune de Fléron, document transmis par le service public fédéral Finances - administration du cadastre, établissant que l'année de la fin de construction du bâtiment a été indiquée en 1957;

Considérant que cette date est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de 1962, aucun permis n'a dû être octroyé pour la construction du bungalow;

Considérant qu'en date du 14/08/2002, Monsieur Ph. BAILLY a écrit à l'administration communale : «je voudrais savoir sur quelles bases, le permis de construire de mon voisin a été accordé, alors que son habitation se situe à moins de 3 mètres de la mitoyenneté»;

Considérant qu'en date du 13/09/2002, l'administration communale a répondu à Monsieur BAILLY :

«- qu'un permis a été accordé, en date du 12/06/2002, pour créer un étage supplémentaire à l'habitation existante,
- que l'habitat immédiatement environnant, rue C. Piron, est semi-continu et autorise donc l'implantation d'habitation à la limite mitoyenne,
- que la maison est implantée à quelques distances de cette limite (entre 1 et 2 m) et donc qu'un étage supplémentaire est tout à fait acceptable;»

Considérant qu'un recours a été introduit par Monsieur Ph. BAILLY, le 12/11/2002;

Considérant la décision du Conseil d'Etat du 30/01/2007 d'annuler le permis accordé;

Considérant qu'entre l'octroi de permis d'urbanisme et la décision du Conseil d'Etat, le demandeur a exécuté les travaux, soit transformer l'habitation en créant un étage supplémentaire;

Considérant que le bâtiment n'est plus couvert par permis et qu'il est en contradiction avec le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), quant à son implantation à moins de 3 m de la limite mitoyenne;

Vu le P.V. dressé en date du 30/03/2007 (n° LI.66.L4), dans lequel il était inscrit : «Monsieur MAMMO Diego a introduit un permis d'urbanisme (n° 35A2002), le 11/04/2002 pour la transformation d'une maison d'habitation par la création d'un étage, rue Colonel Piron 251 à 4623 Magnée, celui-ci a été accordé le 12 juin 2002, les travaux ont commencé début septembre 2002, par la suite un recours a été introduit et le Conseil d'Etat annule le permis le 30 janvier 2007. Hélas, la transformation a été terminée en son temps et n'est donc pas couverte par un permis d'urbanisme. En conséquence un permis de régularisation pourrait être introduit étant donné que la construction est estimée conforme au principe de bon aménagement des lieux»

Considérant que M. MAMMO Diego a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à 4623 FLERON (Magnée), rue Colonel Piron, 251 - cadastré section A n° 66g2 et h2, et ayant pour objet la transformation de l'habitation en créant un étage supplémentaire (régularisation);

Considérant que la demande complète de permis a été :

- déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 24/04/2007
- et a fait l'objet d'un accusé de réception d'un dossier complet en date du 16/05/2007;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Liège approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone H.0 au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en séance du 25/05/1993;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 30/07/1993 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien (zone 1.0);

Considérant l'arrêté ministériel du 01/10/1993 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mai 2003 relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires (R.G.A.);

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

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise;

Considérant que la commune dispose d'une C.C.A.T.M., que celle-ci a rendu un avis favorable à l'unanimité en date du 10/05/2007 argumenté comme suit : l'étage supplémentaire n'est pas de nature à perturber le quartier, le bungalow est existant et construit avant l'entrée en vigueur du R.C.U.;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme, approuvé en date du 30/07/1993, pour les motifs suivants :

- construction d'un étage sur un bâtiment existant, implanté à 2 m au lieu de 3 m - non respect de la distance latérale pour un bâtiment d'une hauteur supérieure à 3,50 m;

Considérant que le projet a été soumis à une enquête publique, conformément à l'article 330/11° du CWATUP;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 21/05/2007 au 05/06/2007;

Considérant que cette enquête publique a donné lieu à 1 réclamation du voisin ayant, par ailleurs, introduit le recours au Conseil d'Etat dans le cadre du dossier initial;

Vu la «réclamation» :

«Par la présente, je m'oppose à la demande du permis d'urbanisme de M. MAMMO Diego ayant trait à un terrain sis à 4623 Fléron-Magnée, rue Colonel Piron 251, cadastré section A n° 66g2/h2 pour les raisons suivantes. Avant d'acquérir notre maison et notre terrain, nous avons pris connaissance du règlement urbanistique et avons également eu un entretien à la commune nous rassurant quant à l'éventualité de tels travaux. Nous étions également au courant des problèmes existant dans la cour sur laquelle donne l'autre façade de notre maison. Nous avons fait l'acquisition de notre maison à la condition sine qua non de pouvoir déplacer les pièces à vivre du côté cour vers le côté jardin afin qu'elles profitent de plus d'intimité, de lumière, d'ensoleillement, de quiétude, de vue, de

verdure et qu'intuitivement, c'est cette disposition des lieux et celle-là seule qui rencontrait nos exigences. A défaut, nous n'aurions jamais entrepris pour des millions de francs belges de travaux et encore moins acquis ce bien.

Le règlement urbanistique lie les citoyens entre eux et à la commune. Pour autant, si un changement peut intervenir qui aie l'accord de toutes les parties, pourquoi pas.

Ici, ce n'est manifestement pas le cas puisque ce permis a déjà été l'objet d'un recours favorable au conseil d'Etat. Nous trouvons dès lors cette demande téméraire au vu des éléments connus de tous.

Nous restons à la dispositions de la commune pour une visite éventuelle et fournir des preuves de notre connaissance des faits avancés et du coût des travaux effectués.

Sachez encore que notre détermination à acquérir un bien répondant à nos exigences à toujours été sans faille comme le prouve l'achat avorté d'une maison avec partie de cour. En effet, les vendeurs nous ayant fausement laissé croire à la jouissance de la cour, ce n'est qu'à la signature des actes définitifs que nous avons eu la confirmation contraire. Malgré un acompte de 10.000 €, des honoraires d'avocat de 1.000 € et le fait de se retrouver à la rue avec un camion de déménagement à vider, nous avons renoncé à notre achat et à notre emménagement.

Puissent tous ces éléments vérifiables éviter de nous mettre à nouveau dans une situation conflictuelle dont seule une seconde procédure pourrait nous sortir... »

Considérant que cette «réclamation» formulée lors de l'enquête publique n'est pas une réclamation fondée portant sur le projet;

Considérant que le collège communal, dans sa délibération du 14/06/2007, a émis un avis favorable sur la dérogation des prescriptions précitées, à savoir :

«Etant donné que le collège estime que cette dérogation ne nuit pas à la destination principale de la zone considérée, ni à son caractère architectural.

Considérant que la motivation du collège est :

le permis avait été accordé par l'administration communale le 12 juin 2002. Un recours a été introduit par le voisin le 12 novembre 2002. Le Conseil d'Etat a annulé le permis accordé 5 ans plus tard, soit le 30 janvier 2007. Les travaux étaient bien évidemment terminés. Un nouveau permis a donc été introduit avec une demande de dérogation, pour le non respect de la distance latérale. Etant donné que le bungalow était implanté à cette distance, l'ajout de l'étage respecte le Code civil et n'est pas de nature à perturber l'habitat du quartier. Les autres habitations aux alentours ont toutes un niveau sur le rez.

Attendu que la distance entre les 2 habitations (celle de M. MAMMO et celle du réclamant) est de 9 m (annexe 1) et que la maison du réclamant est située à 7 m de la limite mitoyenne concernée.

Attendu que le collège estime donc que cette construction est conforme au principe de bon aménagement des lieux»;

Considérant que le collège communal a également, en date du 14/06/2007, sollicité l'avis du fonctionnaire délégué et marqué son accord sur la procédure transactionnelle, suivant l'article 155 § 6 du CWATUP;

Considérant que le fonctionnaire délégué, dans son courrier du 03/02/2010, nous signale que la personne en cause a acquitté le montant de la transaction, que son avis relatif à la demande de permis introduite pour régularisation est réputé favorable par défaut et que plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme, mettant un terme à la poursuite de l'action publique;

Considérant qu'un permis a été accordé à Monsieur MAMMO Diego par le collège, en date du 12/03/2010, pour transformer l'habitation en créant un étage supplémentaire, situé rue Colonel Piron, 251 à 4623 Magnée - cadastré section A n° 66g2 et h2;

Considérant qu'un recours a été encore introduit par Monsieur Ph. BAILLY, le 21/06/2010;

Considérant qu'en date du 16/02/2012, le Conseil d'Etat a annulé le permis accordé;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur la transformation de l'habitation, en créant un étage supplémentaire (régularisation);

Considérant que l'existence régulière du bungalow, sis rue Colonel Piron, 251 à 4623 Magnée, peut être constatée via l'extrait de la matrice cadastrale de la commune de Fléron, document transmis par le service public fédéral Finances - administration du cadastre, établissant que l'année de fin de construction du bâtiment est 1957;

Considérant que cette date est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de 1962, qu'aucun permis n'a dû être octroyé pour la construction du bungalow, que ce dernier a donc une existence régulière;

Considérant que le bungalow a été implanté à une distance conforme au Code civil;

Considérant que la création d'un étage supplémentaire a été réalisé sur le bâti existant;

Considérant que l'ajout d'un étage n'est pas de nature à perturber le quartier et peut-être considéré comme conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant enfin que le bâti environnant présente le même type de construction, soit un niveau sur rez-de-chaussée".

L'acte attaqué est notifié au requérant par un courrier du 26 avril 2012;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant conteste l'intérêt des intervenants; qu'il expose que, dans le cadre des deux précédentes procédures, les intervenants se sont abstenus d'intervenir et qu'ils seraient dès lors irrecevables pour introduire une opposition et a fortiori une tierce opposition; qu'il en infère que ces intervenants ne peuvent pas viser le même but par une intervention dans une procédure ordinaire;

Considérant que l'article 21bis, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, permet à ceux qui ont intérêt à la solution de l'affaire d'y intervenir; que le premier intervenant est le bénéficiaire du permis unique attaqué; que les deux intervenants exposent en outre, sans que ce point soit contesté, être propriétaires en indivision du bâtiment qui fait l'objet du permis de régularisation litigieux et y être domiciliés; qu'il ont un intérêt suffisant à intervenir dans la présente procédure; que la circonstance que les intervenants ne sont pas intervenus dans les procédures antérieures relatives à leurs précédents permis pour le même projet n'est pas de nature à les priver de l'intérêt à intervenir afin de défendre la légalité de l'autorisation dont ils bénéficient actuellement;

Considérant que la requête en intervention est recevable et qu'il n'y a pas lieu de revenir sur l'ordonnance qui a admis provisoirement leur intervention;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "d'une erreur de fait, de la violation de l'autorité de chose jugée s'attachant aux arrêts d'annulation rendus par le Conseil d'Etat et du principe de sécurité juridique";

que, dans une première branche, il soutient que l'autorité de chose jugée des arrêts du Conseil d'Etat ne permettait pas à la commune de Fléron de délivrer un nouveau permis de régularisation; qu'il estime en effet que l'arrêt n° 218.083 du 16 février 2012 est fondé sur l'irrégularité de la construction initiale du bungalow et que l'autorité de chose jugée s'attache aux considérants qui établissent l'absence de preuve de ce que ce bungalow a été construit dans le respect de la loi urbanistique; qu'il soutient que le permis attaqué est fondé sur l'acceptation de nouvelles preuves et qu'il est en contradiction avec la vérité légale, qu'il est entaché d'une erreur de fait et qu'il méconnaît l'autorité absolue de chose jugée des arrêts du Conseil d'Etat;

que, dans une deuxième branche, le requérant fait valoir que régulariser les travaux litigieux sur la base de nouvelles preuves est contraire à l'autorité de chose jugée et porte atteinte au principe de sécurité juridique; qu'il estime que l'adoption d'un nouveau permis de régularisation permet aux demandeurs de permis et à l'administration communale de "rejouer le litige sans fin";

que, dans une troisième branche, le requérant expose que la régularité du bungalow qui sert de base à l'étage que le permis tend à régulariser n'est toujours pas prouvée; qu'il expose que l'extrait de la matrice cadastrale invoqué dans le permis d'urbanisme litigieux n'est pas accompagné de plan et ne permet pas d'établir la superficie ni l'emplacement de la construction pour laquelle l'impôt foncier a été payé; qu'il soutient qu'il est impossible de déterminer si la construction dont la matrice cadastrale fait mention est bien l'ancêtre du bungalow sur lequel l'étage supplémentaire est construit "en violation du droit de l'urbanisme";

Considérant que, dans leurs mémoires en réponse, les parties adverses rappellent que l'annulation d'un permis ne fait pas nécessairement obstacle à la réfection de cet acte; qu'elles exposent ensuite qu'il ressort de l'arrêt n° 218.083 du 16 février 2012 que le Conseil d'Etat a considéré qu'aucun document probant ne permettait de déterminer l'année de construction de la maison litigieuse, mais que tel n'est plus le cas en l'espèce dès lors que, après la consultation de la matrice cadastrale de la commune de Fléron, il appert que les travaux de construction du bungalow litigieux ont été achevés en 1957; qu'elles estiment que l'autorité de chose jugée de cet arrêt n'est pas méconnue, dès lors que c'est sur la base d'un élément

nouveau que le permis d'urbanisme attaqué a été octroyé; qu'elles soutiennent que le collège communal de Fléron a pu valablement déduire de l'extrait de la matrice cadastrale que la construction du bungalow litigieux est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962; qu'elles concèdent que cet extrait n'est pas accompagné d'un plan, mais soulignent que cet extrait précise la situation du bien concerné, sa superficie ainsi que l'année de la fin de sa construction, soit 1957;

Considérant que les intervenants observent qu'il n'est pas soutenu que l'on est en présence d'un cas de réfection impossible de l'acte attaqué et que le requérant semble uniquement estimer qu'il y aurait répétition de l'illégalité qui a donné lieu à l'annulation du 16 février 2012;

qu'ils notent que la deuxième branche est dépourvue de pertinence dans la mesure où, s'agissant d'un contentieux objectif, "il ne s'agit pas de renouveler un contentieux subjectif entre des personnes"; qu'ils font valoir que les motifs de l'arrêt d'annulation du 16 février 2012 ont trait à l'irrégularité externe de l'acte et que rien n'empêche l'autorité de procéder à la réfection de cet acte;

qu'ils prétendent que la première partie adverse a valablement déduit de l'extrait de la matrice cadastrale que la construction existant sur la parcelle litigieuse a été construite avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 relative à l'aménagement du territoire et qu'il en ressort bien que la fin de la construction de la maison a eu lieu en 1957; qu'ils constatent que le requérant ne démontre pas, et n'offre pas de prouver, qu'il existait d'autres constructions sur la parcelle; qu'ils concluent que la construction originale ne nécessitait pas l'obtention d'une autorisation administrative, au vu de sa date de construction et qu'il n'était donc pas requis d'obtenir un permis d'urbanisme pour l'ensemble du bâtiment;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant observe tout d'abord que le moyen retenu dans l'arrêt n° 218.083 n'est pas un moyen de forme, mais bien de fond, relatif à une erreur de droit quant à la régularité du bungalow préexistant et dont l'extension fait l'objet du permis d'urbanisme attaqué; qu'il répète ensuite que cet arrêt dit pour droit qu'un permis d'urbanisme était nécessaire pour l'ensemble de l'immeuble et non rien que pour la régularisation de l'étage de la maison d'habitation; qu'il estime qu'en raison de l'autorité absolue de chose jugée qui s'attache à cet arrêt, il ne peut être question de tenter de demander une éventuelle "révision" via une nouvelle procédure;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant soutient que les parties adverses ne prouvent pas que la construction du bungalow n'était pas soumise à permis d'urbanisme; qu'il ajoute qu'il n'y a pas lieu d'inverser la charge de la

preuve et que ce n'est pas à lui de démontrer qu'un permis était nécessaire, mais que c'est aux parties adverses de prouver que la construction a été érigée régulièrement;

qu'il fait valoir qu'une autorisation du Ministre des Travaux publics ou de son délégué était requise pour une construction sur le territoire de l'ancienne commune de Magnée, par application combinée de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation (articles 18 et 30) et de l'arrêté du Régent du 6 octobre 1945 concernant les communes appelées, par application de l'arrêté du 17 novembre 1944, modifié par l'arrêté du 31 août 1945, à dresser des plans d'aménagement de leur territoire; qu'il se réfère en ce sens à une autorisation de bâtir délivrée en 1959 pour un bien voisin; qu'il en infère que la démonstration que le bungalow a été construit avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 ne constitue donc pas la preuve de la régularité de la construction, que l'administration n'a pas suffisamment instruit le dossier et qu'elle a reproduit le motif sanctionné par l'arrêt n° 218.083, précité;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les intervenants font valoir que l'arrêté du Régent du 6 octobre 1945 visé par le requérant dans son dernier mémoire, vise l'ancienne commune de Magnée alors que le bien en question est situé sur le territoire de l'ancienne commune de Romsée, non reprise dans la liste des communes visées par cet arrêté du 6 octobre 1945; qu'ils précisent que les autorisations produites par le requérant proviennent de la commune de Beyne-Heusay et de la commune de Magnée; qu'ils ajoutent, à titre subsidiaire, que même si l'immeuble en question était visé par la législation d'après-guerre, le moyen demeurerait non fondé pour la raison que la législation antérieure à la loi du 29 mars 1962 n'incriminait pas le maintien de travaux accomplis sans permis et que la législation postérieure est demeurée sans incidence sur cette situation;

Considérant que, dans un courrier postérieur au dernier mémoire, ils produisent un extrait de plan cadastral, un extrait de l'atlas des chemins vicinaux et une attestation des services communaux qui affirment qu'il convient de se référer à l'atlas et que le bien en question est situé sur le territoire de l'ancienne commune de Romsée;

Considérant, sur les deux premières branches du moyen, que l'annulation d'un acte unilatéral de portée individuelle, tel qu'un permis d'urbanisme, par le Conseil d'Etat n'a pas pour conséquence nécessaire que toute réfection de cette décision par l'autorité administrative devient impossible; que la chose jugée interdit toutefois la répétition, à l'occasion de la réfection, d'une illégalité identique à celle qui a déterminé l'annulation;

que l'arrêt n° 218.083 du 16 février 2012 a annulé le précédent permis pour le motif qu'il ne ressortait d'aucune pièce du dossier administratif alors soumis au Conseil d'Etat, que les parties adverses s'étaient préoccupées de la régularité du bâtiment existant et que les pièces déposées ne permettaient pas de déterminer l'année de construction de la maison des intervenants; que le Conseil d'Etat n'a pas décidé que la construction du bungalow est illégale, mais seulement que sa légalité n'était pas établie;

qu'il ressort des éléments actuellement soumis au Conseil d'Etat que le dossier administratif a été complété depuis cet arrêt d'annulation; que l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 218.083 ne pourrait dès lors être méconnue, puisque le dossier administratif contient un nouvel élément, à savoir un extrait de matrice cadastrale, et que la motivation de l'acte attaqué révèle que l'administration a procédé à un examen de la régularité de la construction et conclu qu'aucun permis n'était requis au moment de cette construction;

Considérant que les deux premières branches du moyen ne sont donc pas fondées;

Considérant, sur la troisième branche, que l'acte attaqué est formellement motivé comme suit, en ce qui concerne la régularité de la construction du bungalow originaire :

" Considérant que l'existence régulière du bungalow, sis rue Colonel Piron, 251 à 4623 Magnée, peut être constatée via l'extrait de la matrice cadastrale de la commune de Fléron, document transmis par le service public fédéral Finances - administration du cadastre, établissant que l'année de fin de construction du bâtiment est 1957;

Considérant que cette date est antérieure à l'entrée en vigueur de la loi de 1962, qu'aucun permis n'a dû être octroyé pour la construction du bungalow, que ce dernier a donc une existence régulière";

Considérant que l'extrait de matrice cadastrale en question renseigne la présence, rue Colonel Piron n° 251 à Fléron, soit à l'adresse du bungalow litigieux, d'une "maison" dont la date de fin de construction est 1957; que si cette matrice n'est pas accompagnée de plan, les parties adverses ont pu régulièrement déduire de cet élément qu'il est établi que la construction litigieuse était achevée avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962;

Considérant que, dans le dernier mémoire, le requérant ajoute que ce motif n'est pas satisfaisant pour la raison que le droit antérieur exigeait déjà le permis de bâtir; qu'il se réfère à la législation d'après-guerre relative à l'urbanisation qu'il juge applicable;

Considérant qu'il ressort des pièces produites que la première partie adverse estime que le bien visé n'était pas situé sur le territoire d'une ancienne commune assujettie à l'urbanisation; que, dans ces conditions, l'absence de nécessité d'un permis est suffisamment traduite dans le motif précité de l'acte attaqué; que la partie adverse n'était tenue à aucune précision complémentaire; qu'elle a versé au dossier administratif les documents en sa possession au moment de l'adoption de l'acte attaqué; que la complétude du dossier n'est pas mise en doute et que ce n'est pas contrevenir aux règles d'administration de la preuve que d'exiger du requérant qui conteste l'affirmation contenue dans l'acte, qu'il vise, dans son moyen, les dispositions qu'il juge violées et explique pourquoi elles le sont à ses yeux; qu'en l'espèce, le requérant n'établit pas que le bien était visé par la législation relative à l'urbanisation antérieure à la loi du 29 mars 1962, précitée, ni par une autre disposition pertinente; que les constatations élevées au stade du dernier mémoire, relatives à l'application au bien visé de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation sont tardives et, partant, irrecevables;

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

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

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, du règlement communal d'urbanisme de Fléron approuvé en date du 30/07/1993, notamment des conditions d'occupation de la parcelle qu'il impose aux constructions, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs";

que, dans une première branche, le requérant expose que l'acte attaqué autorise des travaux dérogatoires au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), et plus spécialement aux conditions d'occupation de la parcelle fixées dans le R.C.U. (point IV.1.1.2), sans qu'une dérogation n'ait été accordée;

qu'il observe que l'auteur de l'acte attaqué constate que le projet requiert une dérogation à ce règlement pour la construction d'un étage sur un bâtiment existant qui est situé à 2 mètres au lieu de 3 mètres de la limite parcellaire; qu'il en infère qu'une dérogation devait être accordée par le fonctionnaire délégué sur la base des

articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), la demande ayant été déposée le 24 avril 2007;

qu'il soutient que le permis a été délivré sans qu'une dérogation n'ait été octroyée ni, a fortiori, motivée conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP;

que, subsidiairement, il indique que s'il appartenait au collège communal d'accorder la dérogation, il conviendrait de constater qu'aucune dérogation n'a été accordée, le collège ayant seulement émis un avis favorable sur la dérogation qu'il a demandée au fonctionnaire délégué;

que, dans une seconde branche, le requérant expose qu'en demandant une dérogation au fonctionnaire délégué puis en accordant le permis sans qu'une dérogation ne soit accordée, le collège communal a modifié son attitude et que ce changement n'est pas motivé;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant maintient que la dérogation nécessitait une décision expresse du fonctionnaire délégué et que "ce dernier devait motiver en quoi la dérogation pouvait être acceptable, à titre exceptionnel"; qu'il ajoute qu'il ne pouvait donc être question d'accorder la dérogation par le système de l'avis favorable tacite;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant renvoie à sa requête et à son mémoire en réplique;

Considérant, sur la première branche du moyen, que le terrain litigieux est repris dans la "zone 1.0" du R.C.U. de la commune de Fléron, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 30 juillet 1993; que les prescriptions du R.C.U. relatives aux conditions d'occupation de la parcelle applicables à cette zone sont les suivantes :

" IV. Conditions d'occupation de la parcelle

1. Constructions.

1.1. Topométrie

[...]

1.1.2. Implantation

Distances par rapport aux limites de propriétés :

Les retraits suivants sont à respecter pour toute construction :

- [...]

- par rapport aux limites latérales et du fond de la parcelle, le retrait minimum pour les volumes élémentaires de hauteur totale supérieure à 3,5 mètres est donné par la plus grande des dimensions suivantes :

* 3 mètres;

* $\frac{4}{10}$ ^{ème} de la hauteur totale du volume élémentaire en regard de la limite;

* $\frac{1}{3}$ de la longueur de façade d'un corps de bâtiment en regard de la limite, si cette longueur mesurée en plan est supérieure à 15 mètres.

[...]"

que, en l'espèce, le projet litigieux est d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres et est situé à moins de trois mètres des limites de la parcelle;

que, afin d'être autorisé, le projet devait donc faire l'objet d'une dérogation au R.C.U., comme l'indique d'ailleurs déjà l'arrêt n° 218.083 du 16 février 2012;

Considérant, quant à la compétence d'accorder la dérogation, que l'article 109, alinéa 1^{er}, du décret du 30 avril 2009 "modifiant le CWATUP, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques", précise que toute demande de permis d'urbanisme dont l'accusé de réception est antérieur à l'entrée en vigueur de ce décret poursuit son instruction sur la base des dispositions applicables avant l'entrée en vigueur de celui-ci; que, en l'espèce, la demande a fait l'objet d'un accusé de réception du 16 mai 2007; que l'accusé de réception de la demande complète de permis d'urbanisme est antérieur à l'entrée en vigueur du décret du 30 avril 2009; qu'il s'ensuit que l'article 114 du CWATUP tel que modifié par ce décret, n'est pas applicable; que le fonctionnaire délégué était l'autorité compétente pour accorder une dérogation à un R.C.U., en application de l'ancien article 114 du CWATUP applicable en l'espèce;

que dans le cas où le fonctionnaire délégué s'abstient de prendre une décision explicite sur la demande de dérogation, l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUP, prévoit ce qui suit :

" Le fonctionnaire délégué envoie sa décision sur la demande de dérogation ou son avis dans les trente-cinq jours de la demande du collège des bourgmestre et échevins; passé ce délai, la décision ou l'avis est réputé favorable";

que la Cour constitutionnelle a admis la constitutionnalité de ce mécanisme en jugeant comme suit :

" La circonstance que cette décision du fonctionnaire délégué est réputée favorable en application de la disposition en cause ne dispense pas le collège communal de motiver formellement ce permis en application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et n'empêche pas le Conseil d'Etat de vérifier, sur la base de cette motivation formelle et du dossier

administratif, et en tenant compte des observations éventuelles des parties, que cette décision est conforme aux conditions de la dérogation du permis d'urbanisme au plan de secteur, fixées par les articles 112 et 114 du CWATUP" (C. Const., 28 octobre 2010, n° 120/2010, motif B.4.);

que, dans une telle hypothèse, le collège communal doit motiver l'octroi des dérogations dans le permis d'urbanisme;

Considérant, quant à la motivation de la dérogation, que le requérant se borne à soutenir dans sa requête que la dérogation n'est pas "motivée conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP";

qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme litigieux est notamment motivé comme suit :

" Considérant que la commune dispose d'une C.C.A.T.M., que celle-ci a rendu un avis favorable à l'unanimité en date du 10/05/2007 argumenté comme suit : l'étage supplémentaire n'est pas de nature à perturber le quartier, le bungalow est existant et construit avant l'entrée en vigueur du R.C.U.;

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme, approuvé en date du 30/07/1993, pour les motifs suivants :

- construction d'un étage sur un bâtiment existant, implanté à 2 m au lieu de 3 m - non respect de la distance latérale pour un bâtiment d'une hauteur supérieure à 3,50 m;

[...]

Considérant que la création d'un étage supplémentaire a été réalisée sur le bâti existant;

Considérant que l'ajout d'un étage n'est pas de nature à perturber le quartier et peut-être considéré comme conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant enfin que le bâti environnant présente le même type de construction, soit un niveau sur rez-de-chaussée";

qu'un moyen au sens de l'article 2 de l'arrêté du Régent déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat doit s'entendre d'une description suffisamment claire de la règle de droit qui a été transgressée et de la manière dont cette règle a été violée par l'acte attaqué; qu'il faut que la partie adverse saisisse avec précision la critique formulée; que cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure;

que le requérant dénonce de manière précise une absence de motivation de la dérogation; que, sur ce point, le moyen est recevable, mais manque en fait;

que le requérant se borne ensuite à affirmer que la motivation n'a pas lieu "conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP"; que le moyen ne contient ici aucune critique précise de la motivation elle-même qui permette de saisir la raison

pour laquelle, à l'estime du requérant, les articles visés, qui comportent de nombreuses dispositions, sont violés; que la précision donnée dans le mémoire en réplique relative au défaut de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation est tardive et trop elliptique pour constituer, en l'espèce, un moyen précis et recevable;

Considérant que la première branche du deuxième moyen est pour partie non fondée et pour partie irrecevable;

Considérant, sur la seconde branche du moyen, que le requérant postule erronément qu'aucune décision relative à la dérogation n'a été prise; qu'il est renvoyé sur ce point à la première partie de l'examen de la première branche;

Considérant que la seconde branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation et méconnaissance de l'autorité absolue de chose jugée de l'arrêt 167.305 du 30 janvier 2007";

qu'il fait valoir qu'il a orienté ses pièces de séjour du côté du bungalow litigieux conformément aux indications de l'administration communale, selon laquelle le bâtiment ne pouvait être rehaussé; qu'il indique avoir déposé une réclamation en ce sens lors de l'enquête publique;

qu'il donne en citation des extraits de l'arrêt n° 167.305 du 30 janvier 2007; qu'il en infère l'absence de motivation de l'acte attaqué au sens de la loi du 29 juillet 1991 et au sens des principes de bon aménagement des lieux, ainsi qu'une "méconnaissance manifeste du prescrit et de l'autorité de chose jugée de cet arrêt", "puisque l'administration n'a toujours pas répondu à l'opposition du requérant";

qu'il souligne le devoir de la partie adverse d'y répondre et ne peut admettre que celle-ci se soit limitée à indiquer que la réclamation ne portait pas sur le projet et que les règles du Code civil étaient respectées; qu'il dénonce une considération générale sur le bon aménagement des lieux qui ne rencontre pas la réclamation et ce, en méconnaissance de la loi relative à la motivation formelle;

qu'il ajoute que la partie adverse lui avait indiqué que la construction litigieuse ne pouvait être rehaussée, avant d'autoriser de tels travaux, si bien qu'elle opère donc un changement d'attitude qui devait être motivé et ne l'a pas été en méconnaissance de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

qu'il soutient enfin qu'autoriser la construction litigieuse constitue une erreur manifeste d'appréciation, au vu de la situation de ses pièces d'habitation, la situation différant de celle de l'habitation voisine des intervenants; qu'il prétend que la configuration des lieux et les assurances données par la partie adverse font obstacle à l'autorisation des travaux litigieux;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant constate que l'argumentaire de la Région wallonne ne contredit pas la requête en annulation et que celui des intervenants méconnaît l'enseignement des deux arrêts précédents et remet en cause le fait que, même pour un étage complémentaire, une dérogation devait être demandée; qu'il estime que cela a été définitivement jugé et est opposable aux intervenants;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant revient sur l'absence d'autorisation du bâtiment existant et de l'insuffisance d'un examen qui se limite à l'appréciation d'un nouvel étage au lieu d'envisager l'impact de l'ensemble par rapport au bâti existant; qu'il en infère que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et que la réponse à sa réclamation est insuffisante; qu'il insiste sur le caractère spécifique de sa situation dans le bâti environnant;

Considérant qu'une autorité, saisie d'une nouvelle demande de permis, ne peut méconnaître, en délivrant le nouveau permis, l'autorité de la chose jugée de l'arrêt qui a censuré les motifs d'une première décision de même objet;

Considérant que l'arrêt n° 167.305 a annulé le permis d'urbanisme du 12 juin 2002, qui a le même objet que l'acte attaqué; que cette annulation est motivée notamment comme suit :

" Considérant que si les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il n'en demeure pas moins que cela ne dispense pas l'autorité administrative de motiver sa décision de manière précise et adéquate; qu'ainsi, à supposer même que les distances prévues pour les vues droites par l'article 678 du Code civil aient bien été respectées en l'espèce, l'acte attaqué n'expose pas les motifs pour lesquels le projet serait, selon la partie adverse, acceptable au regard du bon aménagement des lieux";

Considérant que, en ce qui concerne le critère du bon aménagement des lieux, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le bungalow a été implanté à une distance conforme au Code civil;

Considérant que la création d'un étage supplémentaire a été réalisé sur le bâti existant;

Considérant que l'ajout d'un étage n'est pas de nature à perturber le quartier et peut-être considéré comme conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant enfin que le bâti environnant présente le même type de construction, soit un niveau sur rez-de-chaussée";

Considérant qu'une attention particulière est portée à la situation du requérant; que l'acte attaqué indique, ce qui suit, en se référant à l'avis du collège communal du 14 juin 2007 :

" Le permis avait été accordé par l'administration communale le 12 juin 2002. Un recours a été introduit par le voisin le 12 novembre 2002. Le Conseil d'Etat a annulé le permis accordé 5 ans plus tard, soit le 30 janvier 2007. Les travaux étaient bien évidemment terminés. Un nouveau permis a donc été introduit avec une demande de dérogation, pour le non respect de la distance latérale. Etant donné que le bungalow était implanté à cette distance, l'ajout de l'étage respecte le Code civil et n'est pas de nature à perturber l'habitat du quartier. Les autres habitations aux alentours ont toutes un niveau sur le rez.

Attendu que la distance entre les 2 habitations (celle de M. MAMMO et celle du réclamant) est de 9 m (annexe 1) et que la maison du réclamant est située à 7 m de la limite mitoyenne concernée.

Attendu que le collège estime donc que cette construction est conforme au principe de bon aménagement des lieux";

Considérant que la première partie adverse a tenu compte de l'enseignement de l'arrêt n° 167.305 et a motivé sa décision par rapport au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette motivation permet au requérant de comprendre les raisons pour lesquelles son opposition de principe au projet n'a pas été retenue;

Considérant que la partie adverse tient compte de la réclamation du requérant en indiquant, dans l'acte attaqué, que "cette réclamation formulée lors de l'enquête publique n'est pas une réclamation fondée portant sur le projet";

Considérant que le requérant, en se limitant à déclarer que sa réclamation était "pourtant très pertinente", ne propose pas de démontrer que ce motif constituerait, dans le chef des parties adverses, une erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qu'il prétend qu'autoriser la construction litigieuse constitue

une erreur manifeste d'appréciation, il tente de faire prévaloir sa conception du bon aménagement des lieux sur celle des parties adverses et ce, sans que les éléments qu'il avance ne démontrent l'erreur manifeste invoquée;

Considérant, enfin, que le requérant ne démontre pas que la première partie adverse lui a indiqué, comme il le prétend, que le bungalow litigieux ne pourrait pas être rehaussé; qu'il ne prouve pas, a fortiori, que cette indication aurait une quelconque valeur juridique ou constituerait un précédent de nature à imposer à cette partie adverse de motiver spécialement un revirement d'attitude;

Considérant 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 425 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.