

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 101.822 du 13 décembre 2001

A.110.512/XIII-2400

En cause : **SICILIANO** Filippo,
ayant élu domicile chez
Me Frédéric LOUTE, avocat,
rue du Tir 1
6001 Marcinelle,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

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

Vu la demande introduite le 20 septembre 2001 par Filippo SICILIANO, tendant à la suspension de l'exécution de "l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement confirmant la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi du 23.01.2001 qui avait refusé au requérant un permis d'urbanisme pour la régularisation de la construction de garages et d'un atelier sur un bien situé à Marcinelle, rue Vésale, cadastré section C, n° 127/02/B 5";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 14 novembre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 27 novembre 2001 à 10 heures, date à laquelle celle-ci a été remise à l'audience du 11 décembre 2001 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-Fr. PAKULA, loco Me Fr. LOUTE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Mes B. HENDRICKX et S. MOENS, loco Me P. LAMBERT, avocats, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

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

1. Le 7 avril 1999, Filippo SICILIANO, domicilié à (6001) Marcinelle, rue André Vésale, 58, achète, avec son épouse, Dominica COSENTINO, pour la somme de 350.000 francs, un garage sur et avec un terrain, cadastré section C, n° 127/02 b5, pour

une contenance de deux ares quatre-vingt-sept centiares. L'acte de vente contient, à l'article 1^{er} des déclarations urbanistiques, la clause suivante :

" 1. Les vendeurs déclarent que le bien vendu n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme non périmé et datant de moins de dix ans, ni d'un certificat d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 84, paragraphe 1^{er}, et, le cas échéant, à l'article 84, paragraphe 2, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine.

Il est ici toutefois (...) précisé que les vendeurs ont introduit une demande de certificat d'urbanisme numéro 2 en vue de la construction d'une remise jouxtant le garage existant. Cette demande a été refusée par le collège échevinal de la ville de Charleroi le treize janvier mil neuf cent nonante-huit.

En conséquence, les vendeurs déclarent qu'ils ne prennent aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir ces actes et travaux sur le même bien".

2. Les pièces versées aux débats ne permettent pas de savoir à quelle date le garage a été construit ou à quelle date le hangar existant a été transformé en garage. Il s'agit d'un bâtiment d'un niveau, revêtu d'un toit en tôle ondulée, de 8,86 mètres sur 7,48 mètres (hauteur 3,32 mètres), comportant un atelier et deux garages. Il se trouve situé en fond de parcelle à l'arrière d'habitations voisines, à près de 31 mètres de la voirie publique, en l'occurrence la rue André Vésale. Son édification ou sa transformation ne sont pas couvertes par un permis d'urbanisme.

3. Le 12 octobre 2000, Filippo SICILIANO dépose à l'administration communale de Charleroi une "demande de bâtir" tendant à la "régularisation pour des garages". La demande contient une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement mais celle-ci ne contient pratiquement aucun renseignement concret. L'accusé de réception est délivré le 21 octobre 2000.

4. La demande de permis est soumise à l'enquête publique du 26 octobre au 10 novembre 2000 ; aucune réclamation ne sera déposée.

5. En sa séance du 21 novembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi émet un avis favorable à la demande.

6. Le 29 décembre 2000, le fonctionnaire délégué donne un avis qui est défavorable; cet avis est motivé comme suit :

" ATTENDU qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, ni de plan communal d'aménagement, ni de lotissement approuvé;

ATTENDU que selon le plan de secteur de Charleroi approuvé par A.R. du 10.09.1979, le bien se situe en zone d'habitat;

CONSIDERANT le rapport favorable conditionnel du collège échevinal du 21.11.2000;

CONSIDERANT que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 2°, du C.W.A.T.U.P. n'a suscité aucune remarque ni réclamation;

CONSIDERANT que la demande porte sur la régularisation de la construction de garages en arrière-zone;

CONSIDERANT que les garages sont implantés à une distance de plus de 30 m de la voirie;

CONSIDERANT que l'accès se fait par une desserte privative non équipée et de faible largeur;

CONSIDERANT la configuration des lieux;

CONSIDERANT l'occupation abusive de la zone de cours et jardins;

CONSIDERANT la volumétrie sans caractère;

CONSIDERANT l'exiguïté des lieux;

CONSIDERANT que le projet compromet le caractère architectural de la zone;

CONSIDERANT qu'aucune régularisation ne pourra être envisagée;

AU VU de ce qui précède;

AVIS DEFAVORABLE, et conclut au refus du permis d'urbanisme".

7. Le 23 janvier 2001, le collège des bourgmestre et échevins refuse en conséquence le permis sollicité par Filippo SICILIANO.

8. Le 21 février 2001, celui-ci adresse un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus du 23 janvier 2001.

9. L'audition des parties a lieu le 20 mars 2001; le 13 avril 2001, la commission d'avis sur les recours rend un avis défavorable.

10. Le 26 juin 2001, Filippo SICILIANO adresse un rappel au Gouvernement wallon; ce rappel est reçu le 27 juin 2001 par les services du Ministère de la Région wallonne.

11. Le 26 juillet 2001, le Ministre de la Région wallonne chargé de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement rejette le recours formé par Filippo SICILIANO, confirme la décision du 23 janvier 2001 du collège des bourgmestre et échevins et refuse le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée. Cet acte est motivé comme suit :

" Considérant que le projet vise la régularisation de la construction d'un volume annexe abritant deux garages et un atelier sur une parcelle inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI, approuvé par Arrêté royal du 10 septembre 1979;

Considérant que, soumis à enquête publique, conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, le projet n'a fait l'objet d'aucune remarque ou observation;

Vu l'acte d'achat du 7 avril 1999;

Considérant que le bâtiment est implanté en fond de parcelle, en zone habituellement dévolue aux cours et jardins;

Considérant que l'implantation de constructions annexes en fond de parcelle dénature l'intra-îlot; qu'il est inopportun de conforter l'intrusion et la circulation de véhicules en zone de cours et jardins; que ce type de configuration est source de multiples nuisances pour le voisinage; qu'il y a lieu de maintenir les fonctions liées à la voirie à proximité de celle-ci;

Considérant que la demande présente une pauvreté manifeste dans le traitement architectural et ne s'intègre pas au contexte bâti et non bâti;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de confirmer la position du Fonctionnaire délégué; qu'il n'y a pas lieu d'accorder la régularisation du bâtiment litigieux";

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de la violation du principe de motivation adéquate des actes administratifs, du principe général de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il expose que l'acte attaqué repose sur les considérations selon lesquelles "le bâtiment à régulariser est implanté en fond de parcelle, en zone habituellement dévolue aux cours et jardins" et "il est «inopportun de conforter l'intrusion et la circulation de véhicules en zone de cours et jardins», ceci étant, selon la partie adverse, «source de multiples nuisances pour le voisinage»"; qu'il soutient que "de telles considérations, déjà émises par le fonctionnaire délégué et par la commission d'avis, ne sauraient justifier adéquatement l'acte attaqué" alors que, d'une part, "ce n'est pas parce que l'on empêchera la régularisation des garages que le requérant ne pourra plus introduire de véhicule dans son jardin (mais) tout au plus devra-t-il se résoudre à devoir laisser son véhicule en plein air dans son jardin" et alors que, d'autre part, lors de l'enquête publique, "aucun voisin ne s'est plaint de l'existence des garages litigieux et ne s'est opposé à ce que le requérant cherche à régulariser la situation administrative de ses garages";

Considérant que la décision critiquée se fonde sur la situation des garages en fond de parcelle, en zone habituellement dévolue aux cours et jardins et sur la considération qu'il est inopportun de conforter l'intrusion et la circulation des véhicules dans une telle zone; que la localisation des garages est exacte et que la partie adverse a pu estimer adéquatement et sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que la présence de garages constitue un facteur "favorisant" l'intrusion et la circulation des véhicules automobiles au lieu où ils sont implantés;

Considérant que la volonté exprimée par le requérant de continuer à garer ses véhicules en fond de parcelle, en plein air, en cas de démolition du bâtiment, doit être analysée comme son souhait de créer ou de régulariser un parking en plein air en fond de parcelle; que ce projet pourrait impliquer l'obtention d'un permis d'urbanisme et qu'il ne peut être tenu pour acquis que le requérant obtienne une telle autorisation;

Considérant que la circonstance qu'aucune réclamation n'a été déposée au cours de l'enquête publique ne signifie nullement que la présence de garages en fond de parcelle ne serait pas de nature à générer des nuisances pour le voisinage; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe de proportionnalité et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il expose qu'en raison du refus de régularisation, il sera contraint, à plus ou moins long terme, de démolir ses garages; qu'il soutient qu'il importe de vérifier "s'il existe un rapport de proportionnalité entre l'avantage retiré par la partie adverse de l'acte attaqué et le préjudice causé au requérant" et estime que "tel n'est nullement le cas" en soulignant que lors de l'enquête publique, le "projet" n'a fait l'objet d'aucune remarque ou observation, ce qui irait à l'encontre de la thèse selon laquelle les garages seraient une source de multiples nuisances pour le voisinage;

Considérant que le requérant n'allègue pas qu'existerait une disproportion manifeste entre le dispositif de l'acte qu'il critique et les motifs qui le justifient; que la circonstance que le requérant estime qu'il existerait une disproportion entre le préjudice qui lui est causé et "l'avantage retiré par la partie adverse de l'acte attaqué" n'est pas de nature à lui permettre de démontrer la violation du principe de proportionnalité visé au deuxième moyen;

Considérant, par ailleurs, que la démolition des garages ne découlerait pas de l'acte attaqué lui-même; que le grief ainsi dénoncé critique la mesure de réparation que déciderait l'autorité compétente, parmi d'autres possibilités, en raison de la circonstance que les constructions ont été érigées sans avoir été autorisées par un permis d'urbanisme préalable et non les conditions de délivrance d'un permis de régularisation; que le deuxième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation "du principe de bon aménagement des lieux et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il expose qu'en estimant que "l'immeuble pour lequel la régularisation est demandée est

implanté en fond de parcelle en zone habituellement dévolue aux cours et jardins (et) qu'il est inopportun de conforter l'intrusion et la circulation de véhicules dans une telle zone", la partie adverse ferait purement et simplement abstraction du fait que "le bâtiment pour lequel la régularisation est demandée est parfaitement intégré dans son environnement"; qu'il poursuit en faisant valoir que la décision critiquée est "susceptible d'aboutir à «chambouler» littéralement une structure de quartier qui existe depuis des années sans ne gêner personne"; qu'il souligne enfin "que les propriétés voisines ont également des garages situés en zone de cours et jardin";

Considérant que l'appréciation de l'autorité saisie d'une demande de régularisation ne peut être infléchie par le poids du fait accompli et que, contrairement à ce qui est indiqué dans sa requête, le requérant n'était par aucun plan son affirmation selon laquelle "les propriétés voisines ont également des garages situés en zone de cours et jardins"; que le troisième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il expose "que l'acte attaqué repose essentiellement sur la considération selon laquelle le bâtiment à régulariser se situe en zone de cours et jardins, zone dans laquelle la partie adverse estime qu'il est inopportun de conforter l'intrusion et la circulation de véhicules automobiles", alors que "la partie adverse ne fait état d'aucune disposition légale, réglementaire ou autre de laquelle il ressortirait que le terrain sur lequel se situent les garages se situerait en zone de cours et jardins et de surcroît qu'une zone de cours et jardins ne pourrait accueillir des garages individuels ou tout autre bâtiment utile au bâtiment central";

Considérant que, contrairement à ce qu'affirme le requérant, le refus de permis d'urbanisme n'expose pas que le bâtiment à régulariser se situerait à proprement parler dans une zone de cours et jardins - ce qui supposerait une prescription urbanistique rangeant le bien dans une telle zone - mais bien que le bâtiment est implanté en fond de parcelle, en zone habituellement dévolue aux cours et jardins; que les plans produits ne laissent aucun doute ni quant à l'implantation des garages litigieux

en fond de parcelle ni quant à l'affectation des fonds de parcelles du quartier en cours et en jardins; que la partie adverse a pu adéquatement estimer conforme au bon aménagement des lieux de maintenir intact le caractère de zone de cours et jardins que, de facto, présentent en l'espèce les fonds de parcelles; que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le treize décembre deux mille un par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.