CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.695 du 11 décembre 2012

A. 203.016/XIII-6091

En cause : **CAIRA** Vincenzo,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Ville de Seraing,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

MANCUSO Santo,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 décembre 2011 par Vincenzo CAIRA qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Seraing le 2 mars 2011 autorisant la prolongation d'un mur de soutènement en L, caché par un écran végétal, sur un bien appartenant à Santo MANCUSO, situé à Seraing, rue Xhavée, 6, cadastré section B, n° 228e;

Vu la requête introduite le 26 janvier 2012 par laquelle Santo MANCUSO demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 mars 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur 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 intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 août 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 novembre 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en ses observations, Me Yvan TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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 du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Santo MANCUSO a obtenu, le 4 juin 2008, un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Seraing, rue Xhavée, 6, cadastré section B, n° 228e.

Le requérant a introduit, le 29 septembre 2008, une requête au Conseil d'Etat, par laquelle il demandait l'annulation de ce permis et de la décision du fonctionnaire délégué du 15 mai 2008 accordant une dérogation au règlement communal sur les bâtisses.

Un arrêt n° 201.222 du 23 février 2010 a annulé le permis d'urbanisme, mais non la décision du fonctionnaire délégué accordant la dérogation.

2. Le collège communal de Seraing a délivré à Santo MANCUSO un autre permis d'urbanisme, le 8 avril 2009, l'autorisant à construire un mur de soutènement.

Dans l'arrêt précité, n° 201.222, le Conseil d'Etat a rejeté la demande du requérant d'étendre l'annulation à ce permis dit "modificatif". Il a jugé "que ce permis est indépendant du permis attaqué, même s'il autorise l'intervenant à construire un mur de soutènement, travaux qui auraient dû être imposés au titre de condition par le permis attaqué" et "qu'il n'y a pas lieu d'étendre le recours à ce nouveau permis".

3. Un nouveau permis autorisant la construction de la maison unifamiliale a été délivré à l'intervenant le 21 avril 2010. Ce permis n'a pas été attaqué.

4. Un permis d'urbanisme est délivré le 8 septembre 2010 par le collège communal de Seraing pour la régularisation du rehaussement du mur de soutènement.

Ledit permis contient aussi un refus d'accorder un permis "pour prolonger un mur de soutènement en L béton", pour les motifs suivants :

" - l'implantation prévue par le projet empêche la plantation d'un couvert végétal permettant de masquer le mur et de favoriser son intégration dans le contexte paysager;
- aucune note motivant l'extension du mur de soutènement n'a été jointe au dossier et rien ne semble justifier un tel aménagement".

L'arrêt n° 219.370 du 15 mai 2012 annule le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Seraing le 8 septembre 2010 au motif suivant :

" Considérant que le rehaussement du mur de soutènement à régulariser est de 50 centimètres à 1 mètre sur 14 mètres de long; que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas que ce rehaussement est compatible avec le bon aménagement des lieux; que le motif selon lequel le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article D.66, § 2, alinéa 1er , du Code de l'environnement et ne nécessiterait donc pas une étude d'incidences, n'est pas adéquat, car cette motivation ne concerne pas la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, mais bien uniquement la question de savoir si une étude d'incidences devait être réalisée; que, de plus, le motif selon lequel le demandeur de permis a payé l'amende transactionnelle prévue à l'article 155, § 6, du CWATUPE n'est pas l'explication de ce que la décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis; que le premier moyen est fondé".

5. Le 2 mars 2011, le collège communal de Seraing délivre un permis d'urbanisme autorisant le demandeur de permis à prolonger le mur de soutènement

en L sur une longueur de 6 mètres et à le cacher par un écran végétal. Il s'agit de l'acte attaqué par le présent recours, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que Monsieur Santo MANCUSO, rue Haut Vinâve 186 à 4101 Seraing (Jemeppe) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Xhavée 6 cadastré section B n° 228 E et ayant pour objet: prolonger un mur de soutènement en L, caché par un écran végétal;

[...]

Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis relative au projet susmentionné ne figure pas dans la liste visée à l'article D. 66, § 2, alinéa 1er du Livre 1er du Code de l'Environnement, à savoir la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'après l'examen du projet, notamment au vu de la notice et en tenant compte de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, alinéa 1er précité, celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'est, dès lors, pas requise;

Considérant que les motifs évoqués par le demandeur sont pertinents".

Le dispositif du permis attaqué prévoit notamment que "toutes les précautions seront prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines" (condition 1), que "les règles d'esthétique et de stabilité des constructions seront observées" (condition 2) et que "l'écran végétal à créer devra remplir pleinement son rôle (densité suffisante) et être composé d'essences régionales dont la hauteur sera limitée à l,50 m" (condition 5);

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande à être mise hors de cause, l'acte administratif attaqué ayant été délivré sans son intervention et le projet ne requérant pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause, le permis d'urbanisme attaqué ayant été délivré par la commune sans consultation préalable du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'intervenant soulève une exception d'irrecevabilité tenant à l'absence d'intérêt à agir du requérant; qu'il relève, dans un premier temps, que l'annulation de l'acte attaqué "si elle devait intervenir" aurait pour effet d'annuler la prolongation du mur de soutènement, le mur de soutènement, dans sa longueur initiale demeurant intact; qu'il estime que le requérant ne démontre pas en l'espèce

en quoi la prolongation du mur lui causerait un préjudice; qu'il soutient au contraire que l'existence du mur lui est favorable puisqu'il répond à son souci de protection et qu'en l'absence de grief, le requérant n'a pas intérêt à demander l'annulation; que, dans son dernier mémoire, il ne développe aucun autre argument;

Considérant qu'à propos de son intérêt à agir, le requérant expose dans son mémoire ampliatif (complémentaire), notamment, que le "mur est d'une longueur de 6 mètres et d'une hauteur allant de 3,75 m à 2 m"; qu'il est situé "environ à 2 m de la limite des propriétés", et "en partie, au droit de la parcelle 222s, propriété du requérant"; qu'il souligne que ce mur est "imposant, esthétiquement regrettable" et qu'il "supprime une vue et un dégagement sur la campagne environnante, notamment au départ de [son] jardin arrière";

Considérant qu'en l'espèce, la qualité de voisin immédiat du requérant suffit à lui conférer un intérêt pour demander l'annulation de l'acte attaqué; que la fin de non-recevoir ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il soutient que le mur de soutènement litigieux constitue la prolongation du mur autorisé par le permis d'urbanisme de régularisation du 8 septembre 2010, de sorte que si celui-ci devait être annulé par le Conseil d'Etat, "le prolongement n'aurait plus de soutien, ni factuel, ni juridique"; qu'il déduit de l'intitulé du permis attaqué que les deux permis sont interdépendants, "l'annulation du mur prolongé rendant illégale la prolongation de ce mur par le […]permis" attaqué;

Considérant que, dans son mémoire ampliatif, le requérant estime qu'à défaut d'un dossier transmis par la ville de Seraing, il y a lieu de présumer établi que "le mur de soutènement visé par l'acte attaqué est la prolongation du mur autorisé par le permis d'urbanisme du 8 septembre 2010";

Considérant que dans son arrêt n° 219.370 du 15 mai 2012, le Conseil d'Etat a conclu à l'annulation du permis d'urbanisme du 8 septembre 2010 régularisant le rehaussement du mur existant sur le bien litigieux; que le permis délivré le 8 avril 2009 par le collège communal de Seraing autorisant l'intervenant à construire un mur de soutènement est quant à lui devenu définitif; qu'à supposer même qu'un lien d'interdépendance existe entre le présent permis de prolongation et un permis antérieur autorisant la construction du mur de soutènement, le permis initial, du 8 avril 2009, suffit à constituer le soutien nécessaire à la dite prolongation, indépendamment de l'annulation du permis de régularisation délivré le 8 septembre 2010; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du principe de proportionnalité et du principe général de bonne administration, "d'un défaut de motivation suffisante au regard des articles D.50 et D.64 combinés du Code de l'environnement", ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'il prend un troisième moyen de la violation des articles D.50 et D.64 du Code de l'environnement, ainsi que de l'article 84, § 1er, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'il affirme que le plan d'élévation au 1/150e "montre une hauteur de 3,50 m au niveau de la jonction entre le mur existant et la prolongation du mur"; qu'il estime que "dans la mesure où [l'acte attaqué] admet un surhaussement d'1,50 m par endroit, il est manifestement déraisonnable et disproportionné de limiter à 1,50 m la hauteur des plantations chargées d'éviter une gêne visuelle et de cacher le mur de soutènement réalisé en béton et qui s'avérera particulièrement massif"; qu'il relève, dans son troisième moyen, que les deux premières conditions imposées par le permis litigieux sont floues et que le permis n'est pas dûment motivé sur ce point; que la condition par laquelle la création d'un écran végétal - dont la hauteur sera limitée à 1,50 m - est imposée afin de "remplir pleinement son rôle", apparaît, selon lui, contradictoire au vu de la hauteur prévue pour le mur de prolongement (3,50 m);

Considérant que dans son mémoire en intervention, l'intervenant rappelle les contestations formulées par le requérant à l'encontre du permis d'urbanisme de régularisation du 8 septembre 2010; qu'il prétend que, dans son recours contre ce permis du 8 septembre 2010 (A. 199.200/XIII-5803), le requérant contestait, dans son premier moyen, la hauteur du mur alors que dans le cas présent, le deuxième moyen conteste la limitation de la hauteur des plantations couvrant le mur de soutènement, mais non plus la hauteur de ce mur; qu'il y voit une contradiction; qu'à propos de la limitation de la hauteur des plantations à 1,50 mètre, il estime que "l'argument n'est soutenu par aucun document particulier[, qu']il part donc d'une pétition de principe et ne permet pas [au Conseil d'Etat] de vérifier sa pertinence et donc le caractère manifestement déraisonnable qui pourrait aboutir au fondement du moyen"; que, dans son dernier mémoire, l'intervenant reprend exactement la même argumentation;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant "déclare se sentir également "lésé" par la hauteur du mur de soutènement autorisé par l'acte attaqué";

Considérant sur les deuxième et troisième moyens réunis que, dans son recours introduit contre le permis de régularisation du rehaussement d'un mur existant délivré le 8 septembre 2010 (A.199.200/XIII-5803), le requérant contestait

la hauteur du mur dépassant "sur une longueur de 14 m la hauteur de 2 m prévue" et le fait "qu'il comporte une hauteur de soit 2,50 m, soit de 3 m de haut"; qu'il soulignait aussi que "à cet endroit le mur est proche du pignon de la maison du requérant et provoque un trouble visuel certain et un effet d'écrasement compte tenu du fait que le talus est déjà plus haut que le niveau naturel du sol de l'immeuble du requérant"; qu'en l'espèce, en ce qui concerne le prolongement du mur litigieux, le requérant dans son mémoire ampliatif (complémentaire) précise pour justifier son intérêt à agir, que ladite prolongation est "situé[e] à 2m environ des limites des propriétés", et "en partie au droit de [sa parcelle]"; qu'il précise aussi que ce mur "supprime une vue et un dégagement sur la campagne environnante, notamment au départ [de son] jardin arrière"; qu'il ressort, en effet, du plan des aménagements extérieurs (au 1/250^{e}) que la prolongation autorisée par le présent permis est plus éloignée de la maison; qu'ainsi, on n'aperçoit pas de contradiction à ce que le requérant n'en critique pas, dans sa requête et son mémoire ampliatif, la hauteur; que, certes, dans son dernier mémoire, le requérant déclare être aussi "lésé" par ladite hauteur; que, cependant, cette critique, non autrement étayée au demeurant, est tardive;

Considérant que l'intérêt du requérant aux moyens est établi;

Considérant, par ailleurs, que le rapport urbanistique joint à la demande du permis litigieux souligne les particularités suivantes :

" La prolongation du mur de soutènement réalisé en L en béton permet d'éviter les coulées de terres chez le voisin lors du terrassement.
En effet, le terrain devant accueillir les travaux étant en forte déclivité, Monsieur Santo MANCUSO, dans un souci d'éviter tout ennui pour le voisinage a envisagé la construction d'un mur de soutènement, caché par un écran végétal, pour éviter tout risque d'éboulement de terrain.
La végétation ajoutée a été prévue dans un souci d'intégration des éléments de stabilité cités précédemment, et de gêne visuelle minime";

que, selon les termes de l'acte attaqué, l'objet du permis d'urbanisme est de "prolonger un mur de soutènement en L, caché par un écran végétal"; que la cinquième condition énoncée à l'article 1er de l'acte attaqué précise ainsi que "l'écran végétal à créer devra remplir pleinement son rôle (densité suffisante)"; que, selon le plan d'élévation au 1/150^{e}, annexé à l'acte attaqué, déposé au dossier du requérant, le mur prolongé présente une hauteur variant de 2 mètres à plus de 3,50 mètres sur une longueur de 6 mètres; qu'il apparaît dès lors inadéquat de limiter des plantations à une hauteur maximum de 1,50 mètre, si le but est de cacher le mur de soutènement; qu'à cet égard, les deuxième et troisième moyens sont fondés;

Considérant, en revanche, que le requérant ne montre pas en quoi les deux premières conditions édictées par l'acte attaqué ("toutes les précautions seront

prises pour ne causer aucun préjudice aux propriétés voisines" et "les règles d'esthétique et de stabilité des constructions seront observées") laisseraient au titulaire du permis une marge d'appréciation trop importante ou seraient floues; que sur ce point, le troisième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Seraing le 2 mars 2011 autorisant la prolongation d'un mur de soutènement en L, caché par un écran végétal, sur un bien appartenant à Santo MANCUSO, situé à Seraing, rue Xhavée, 6, cadastré section B, n° 228e.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la ville de Seraing à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le onze décembre deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.