

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 69.811 du 25 novembre 1997

A.75.584/XIII-151

En cause : **PERAZZO** Vito,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

**la Députation permanente du
Conseil provincial du Hainaut.**

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

Vu la demande introduite le 5 septembre 1997 par Vito PERAZZO, tendant à la suspension de l'exécution de «la délibération du 5 juin 1997 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut accordant à Monsieur et Madame GERACI-WACQUIER l'autorisation de construire un bâtiment pour artisanat sur une parcelle de terrain sise à Binche (Péronnes), rue Albert Elisabeth, 259, cadastrée section B, n° 432t3»;

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

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

Vu l'ordonnance du 14 novembre 1997 fixant l'affaire à l'audience du 25 novembre 1997 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en ses observations, Me X. BEAUVOIS, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, auditeur;

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

Considérant qu'en l'absence de tout document et de tout écrit de procédure déposé par la partie adverse, il y a lieu de se référer à l'exposé des faits présenté par le requérant dans les termes suivants :

« Monsieur PERAZZO réside à Péronnes, rue Albert Elisabeth, 257.

Monsieur GERACI est, quant à lui, propriétaire d'un immeuble situé au n° 259 de la même rue. Cet immeuble est utilisé, selon Monsieur GERACI, pour stocker des matériaux qu'il utilise dans l'exercice de sa profession de chauffagiste, activité déployée sous le couvert de la S.C. GERACI.

Monsieur GERACI envisagea de transférer son activité de stockage dans un hangar à ériger sur le terrain situé à l'arrière de son immeuble, cadastré section B, n° 432t3, classé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies.

Une première demande de permis de bâtir fut introduite le 29 juin 1995 auprès de l'administration communale de Binche.

La demande fut soumise à enquête publique, l'avis d'enquête étant toutefois entaché d'une erreur,

renseignant une hauteur au faîte de l'immeuble de 2,36 m au lieu de 5,06 m.

Aucune réclamation ne fut formulée lors de l'enquête, en telle manière que le 31 juillet 1995, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Binche délivrait le permis sans solliciter l'avis préalable du fonctionnaire délégué, les travaux étant qualifiés de travaux de minime importance.

Le 17 novembre 1995, Monsieur et Madame GERACI introduisaient une nouvelle demande de permis de bâtir.

En effet, l'erreur contenue dans l'avis d'enquête avait été découverte, en telle sorte que la ville de Binche considéra que le permis initial était caduc.

Le fonctionnaire délégué émit un avis défavorable, fondé sur les circonstances suivantes :

- le projet visait à implanter un bâtiment artisanal en arrière zone avec des dégagements de seulement 4 et 5 m par rapport aux limites parcellaires;
- dans ce bâtiment sont prévus entre autres une salle d'exposition, un bureau de réception, ...;
- ce type d'activité nécessiterait un trafic relativement important de véhicules;
- le projet, se situant en arrière zone, derrière un groupe d'habitations, risquerait de perturber le voisinage;
- les conditions usuelles de construction en arrière zone ne sont pas remplies (accès trop étroit, dégagement insuffisant, terrain en arrière zone trop étriqué, ...);
- il y a lieu de regrouper les constructions à front de voirie équipée et d'éviter de disperser les bâtiments de manière anarchique, qui plus est dans les zones de cours et jardins.

Le fonctionnaire délégué faisait également référence au bon aménagement des lieux.

Nonobstant cet avis défavorable, par délibération du 29 janvier 1996, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Binche accorda l'autorisation de bâtir.

Cette délibération fut annulée par Votre Haute Juridiction, par arrêt n° 59.884 du 5 juin 1996, prononcé par la 3^{ème} ch., soulevant d'office qu'en vertu de l'article 42, § 1^{er}, al. 1^{er}, du CWATUP, un permis de bâtir ne peut être délivré que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve

situé le bien, de plan particulier d'aménagement, ce qui était le cas en l'espèce.

Une troisième demande d'autorisation de bâtir fut donc introduite par Monsieur et Madame GERACI, ce dont le requérant fut avisé par réception de l'avis d'enquête publique lui notifié par les autorités communales le 26 août 1996.

Il est à noter que, dans l'intervalle, Monsieur et Madame GERACI avaient débuté l'érection de leur bâtiment, dont les travaux ne sont toujours pas terminés à ce jour.

Comme à l'occasion de la deuxième demande, les riverains émirent de nombreuses réclamations à l'occasion de l'enquête publique et le fonctionnaire délégué émit un avis défavorable.

Le collège des bourgmestre et échevins rejeta donc la demande d'autorisation de bâtir par délibération du 9 décembre 1996.

Le 14 janvier 1997, Monsieur et Madame GERACI introduisaient le recours prévu par l'article 52 du CWATUP devant la députation permanente du conseil provincial du Hainaut, qui le déclara recevable et fondé par délibération du 5 juin 1997.

Il s'agit de l'acte attaqué»;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième de la demande, de la violation de l'article 42, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'un «bâtiment pour artisanat» sur une parcelle de terrain établie en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, alors que la disposition visée au moyen destine les zones d'habitat à la résidence, sous la réserve notamment des activités d'artisanat, pour autant seulement qu'elles soient compatibles avec le voisinage immédiat, et alors qu'en se bornant à relever que le voisinage de la construction envisagée est constitué exclusivement d'immeubles destinés à la résidence et qu'à l'arrière de ceux-ci, le fond des parcelles est affecté en zone de cours et jardins, l'on souligne à suffisance que

la construction envisagée porterait immanquablement atteinte au bon aménagement des lieux;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de la demande, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que la partie adverse s'est contentée d'indiquer les raisons générales et abstraites qui permettraient à son avis de satisfaire à l'article 170 du CWATUP en précisant que, sur le vu des éléments avancés par le service technique des bâtiments, il peut être fait droit à la requête des intéressés, d'autant plus qu'il résulte de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que le projet n'est pas de nature à nuire à celui-ci, alors que les dispositions visées au moyen exigent que la motivation de l'acte soit adéquate et pertinente, que le rapport du service technique des bâtiments ne répond pas aux objections formulées lors de l'enquête publique, et que la considération selon laquelle «la nature de l'exploitation ne devrait pas perturber le voisinage» constitue une affirmation péremptoire qui va à l'encontre du dossier, de même que les considérations relatives à l'esthétique, au choix des matériaux et à la toiture; qu'il soutient qu'au contraire, la construction litigieuse est de nature à perturber en grande partie l'intimité et la tranquillité en arrière zone, en raison notamment du passage fréquent et répété du personnel et des clients des titulaires du permis attaqué; qu'il ajoute que la présence d'un hangar d'une telle importance dans un habitat à caractère bourgeois n'est pas de nature à améliorer le cadre de vie, d'autant qu'il serait ainsi porté atteinte à la zone de cours et jardins;

Considérant que l'article 170.1.0. du CWATUP est rédigé comme suit :

« Les zones d'habitat sont les zones destinées à la résidence ainsi qu'aux activités de commerce, de

service, d'artisanat et de petite industrie, pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement, aux espaces verts, aux établissements socio-culturels, aux équipements de service public, aux équipements touristiques, aux exploitations agricoles.

Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat»;

Considérant qu'il ressort de cette disposition que l'autorité qui est saisie d'une demande de permis de bâtir relative à une activité artisanale dans une zone d'habitat, a l'obligation d'examiner la compatibilité avec le voisinage immédiat de cette activité non résidentielle, sous tous les aspects pertinents pour apprécier si cette installation constitue ou non un obstacle à ce que la fonction d'habitation des lieux soit pleinement remplie;

Considérant qu'en s'abstenant de déposer le dossier administratif de la délibération attaquée, la partie adverse empêche le Conseil d'Etat de vérifier si elle a procédé à un examen effectif et complet du projet litigieux avec le voisinage immédiat, si elle s'est fondée sur des éléments exacts en fait comme en droit et si elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation; que les deuxième et troisième moyens doivent, en conséquence, être considérés comme sérieux;

Considérant que le requérant expose comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate du permis de bâtir attaqué :

« Manifestement, l'érection du bâtiment pour un riverain constitue dans une telle zone d'habitat, un préjudice grave difficilement réparable.

En effet, l'incertitude de la démolition en cas d'annulation vu le caractère aléatoire d'une indemnisation effective, faute d'exécution forcée contre les pouvoirs publics, nonobstant l'existence d'astreintes, permet de considérer dès à présent que le préjudice a un caractère difficilement réparable.

La hauteur du bâtiment constitue également dans le cas d'espèce une atteinte à leur environnement évidente (...).

L'édification de constructions immobilières importantes telles que celle envisagée est de manière constante retenue par votre juridiction comme précisément un préjudice grave difficilement réparable (...).

Il en va d'autant plus ainsi qu'en l'espèce, Monsieur et Madame GERACI entendent jouer la politique du fait accompli en poursuivant contre vents et marées la construction dont ils sollicitent l'autorisation»;

Considérant que le permis attaqué porte sur la construction d'un hangar aux dimensions relativement importantes, destiné à abriter une activité artisanale, dans une zone d'habitat, en zone de cours et jardins, à l'arrière de l'habitation du requérant, à une distance de moins de quarante mètres; que l'enquête publique semble avoir suscité de nombreuses réclamations dénonçant les nuisances que le projet litigieux serait de nature à causer aux voisins; qu'en l'absence de tout document relatif aux caractéristiques précises du projet contesté, le risque de préjudice grave doit être tenu pour établi; que la construction d'un bâtiment de ce gabarit risque, par nature, d'aboutir à une situation difficilement réversible;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution de la délibération du 5 juin 1997 de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut accordant à Monsieur et Madame GERACI-WACQUIER l'autorisation de construire un bâtiment pour artisanat sur une parcelle de terrain sise à Binche (Péronnes), rue Albert Elisabeth, 259, cadastrée section B, n° 432t3.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le vingt-cinq novembre 1900 nonante-sept par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.