

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 181.447 du 21 mars 2008

A. 184.991/XIII-4667

En cause : 1. **BROUXHON** Philippe,
 2. **VAN GYSEGEM** Marie-Jeanne,
 ayant élu domicile chez
 Me Brigitte DUBUISSON, avocat,
 rue Tumelaire 93
 6000 Charleroi,

contre :

la Ville de Fleurus,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOSSARD, avocat,
boulevard Mayence 17-19
6000 Charleroi.

Partie intervenante :

LIANOS Nicolas,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

--

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

Vu la requête unique introduite le 29 août 2007 par Philippe BROUXHON et Marie-Jeanne VAN GYSEGEM qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 avril 2007 par le collège communal de la ville de Fleurus à Nicolas LIANOS pour la transformation et l'extension d'un abri-dépôt, ainsi que la construction d'un mur de clôture séparatif, sur un bien sis à Lambusart, rue G. Delersy, 23, cadastré B, n° 125n;

Vu la requête introduite le 20 septembre 2007 par laquelle Nicolas LIANOS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 19 février 2008 notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 7 mars 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. FESLER, loco Me B. DUBUISSON, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. RENUART, loco Me Ph. BOSSARD, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, 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 se présentent comme suit :

1. Nicolas LIANOS est propriétaire à Fleurus d'une maison qui, lors de son achat en 1973, comportait dans son jardin une petite dépendance d'environ 15m².

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. Le 3 août 2004, la ville de Fleurus délivre à Nicolas LIANOS un permis sur la base de l'article 262 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), pour la construction d'un mur de clôture et d'un auvent adossé à l'atelier. A la suite du recours du fonctionnaire délégué pour irrégularité dans la procédure, le projet ne rentrant pas dans la liste des travaux dispensés de son avis, ce permis est annulé le 25 juillet 2005 par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne.

3. Le 14 décembre 2006, Nicolas LIANOS et son épouse introduisent une demande de permis d'urbanisme visant "la transformation et l'extension d'un abri-dépôt à usage privé y compris construction d'un mur de clôture séparatif". Elle porte sur un bâtiment composé d'un volume principal, occupant la largeur de la parcelle, de 8 x 6,22 mètres avec toiture à deux pentes et d'un volume secondaire en avancée de 4,54 x 3,18 mètres, le tout atteignant une hauteur au faîte de 5,44 mètres. Le bâtiment ainsi transformé aura une superficie évaluée à +/- 64 m² selon le plan présenté.

4. Le 19 décembre 2006, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis unanime favorable mais non motivé sur la demande de permis.

5. La demande est soumise à une enquête publique du 10 au 25 janvier 2007, conformément à l'article 330, 2/ du CWATUP (profondeur de plus de 15 mètres et dépassement de plus de 4 mètres par rapport aux bâtiments situés sur les parcelles contiguës).

Une seule réclamation, émanant des époux BROUXHON-VAN GYSEGEM, est introduite le 22 janvier 2007. Ceux-ci rappellent l'ensemble des modifications que le demandeur a apportées à la petite dépendance. Ils affirment notamment que depuis l'année 2000, le demandeur y a installé du matériel industriel à usage de menuiserie, causant d'importantes nuisances sonores. Ils soutiennent qu'en réalité, le demandeur utilise cet ancien abri de jardin comme une scierie industrielle. A cet égard, toute tentative de règlement amiable serait restée vaine. Ce dernier ayant poursuivi son activité de menuiserie générale, ils auraient finalement intenté un procès civil par citation du 11 juillet 2006. Quant à la demande de permis, ils contestent le caractère privé de l'abri-dépôt, alors qu'il suffirait de visiter le bâtiment existant pour constater l'existence de grosses machines-outils utilisées illégalement depuis des années. L'importance du volume projeté (270 m³) conforte également leur opinion suivant laquelle ce hangar serait construit à des fins industrielles et non privées. Ils contestent également l'implantation du hangar, notamment en ce qu'elle empiète déjà sur leur propriété, et ses dimensions, qui déprécieraient leur propriété et le quartier en général. Ils contestent encore la mauvaise intégration au cadre bâti et l'impact du projet sur le paysage et déplorent les nuisances à l'environnement, nuisances sonores dues aux machines-outils et pollution due à la circulation des véhicules qui accèderont par l'arrière à cet hangar.

6. Le 5 février 2007, le service urbanisme de la ville de Fleurus émet un avis favorable résumant les objections des requérants et motivé comme suit :

- " Compte tenu qu'aucun élément du dossier ne nous permet de préjuger d'éventuelles nuisances sonores engendrées par l'abri-dépôt (précisé à usage privé);
Considérant que le projet présente un toit à double pente comme préconisé par les directives de la Région wallonne;
Vu que la perte d'ensoleillement concerne une bande de terrain limitée et uniquement le matin; compte tenu de la longueur de la parcelle du demandeur, une zone de cours et jardins assez importante est préservée;
Vu l'avis favorable unanime émis par la CCAT (...); Etant donné ce qui précède, je vous propose d'émettre un avis favorable sur cette demande".

7. Le 3 avril 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé notamment comme suit :

- " Considérant que la demande consiste en l'extension et la transformation d'un atelier implanté en ordre ouvert et à l'arrière de l'habitation et la construction d'un muret de clôture;
(...);
Considérant que le projet présente un gabarit et une volumétrie ne s'intégrant pas au caractère de l'espace de cours et jardins dans lequel il s'implante; qu'en effet l'espace de cours et jardins n'a pas vocation à accueillir des constructions mais bien à être destiné aux loisirs et à la détente; que les constructions sont limitées aux seuls abris de jardin, serres...à l'exclusion d'ateliers, garages ou logements;
Considérant qu'au vu de la superficie du bâtiment projeté, des doutes peuvent être émis quant à la réelle destination de ce volume (garage?) et ce notamment au vu de la configuration de la parcelle (accès par l'arrière);
Considérant dès lors que la demande est conforme à la destination de la zone mais ne respecte pas le caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant".

8. Le 23 avril 2007, le collège communal délivre le permis, qui est motivé comme suit :

- " Vu le rapport favorable de nos services et entériné par notre collège communal en séance du 5 février 2007;
Considérant le caractère de construction d'immeubles en ordre semi-ouvert de l'endroit;
Compte tenu de ce que nous ne pouvons préjuger de la destination exacte de ce volume décrit à usage de dépôt;
Estimant que la dimension de la porte d'entrée ainsi que la configuration intérieure de locaux ne permettra le remisage d'aucun véhicule automobile;
Attendu qu'au vu de la végétation, luxuriante, le problème d'ensoleillement est discutable".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 20 septembre 2007, Nicolas LIANOS, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'intervenant a, à la suite du rapport de l'auditeur concluant à l'annulation de l'acte attaqué, déposé un mémoire en intervention; que ce mémoire n'est pas prévu par le règlement de procédure; qu'il y a dès lors lieu de l'écarter;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique, pris essentiellement de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du principe de précaution et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué ne rencontre aucun des griefs qu'ils avaient formulés dans le cadre de l'enquête publique; qu'ils soutiennent que la motivation ne justifie pas comment un hangar de 270 m³ s'intégrera au cadre bâti dans un quartier résidentiel et que la mention de la végétation luxuriante est vague, n'indiquant pas à quelle végétation elle se réfère ni en quoi le fait qu'elle serait luxuriante permettrait d'autoriser la construction litigieuse; que, selon eux, l'acte attaqué ne justifie aucunement pour quel motif l'avis défavorable du fonctionnaire délégué n'est pas suivi, alors que celui-ci estimait que la demande ne respectait pas le caractère urbanistique et architectural du contexte bâti environnant; qu'ils reprochent à la partie adverse de n'avoir pas procédé ou fait procéder à une enquête ou visite des lieux afin de déterminer la destination exacte du dépôt, alors qu'ils avaient signalé à plusieurs reprises que le bénéficiaire du permis détenait plusieurs machines-outils de menuiserie industrielle utilisées depuis des années; qu'ils fournissent à cet égard des photos établissant l'existence d'une menuiserie professionnelle dans son habitation, et soutiennent que l'adresse mentionnée sur la camionnette correspond à celle du projet et que la plaque affichée à l'avant de l'habitation prouve également l'existence d'une menuiserie; que, selon eux, la partie adverse ne pouvait se contenter des déclarations du demandeur de permis pour estimer qu'il n'y avait pas lieu de recourir à la procédure de permis unique;

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de note d'observations;

Considérant que l'intervenant affirme qu'il développe une activité de placeur et poseur de châssis, sans exécuter aucun travail de menuiserie sur machine à bois ou autre matériel sur les lieux; qu'il précise que le dépôt est exclusivement destiné à l'entreposage provisoire des fournitures achetées avant leur placement chez les clients et qu'il n'y a donc aucune activité artisanale ou industrielle dans les lieux; qu'il soutient qu'en outre, il n'y a aucun accès à un véhicule automoteur; qu'il rappelle qu'il suffit que l'autorité administrative expose les raisons qui l'ont conduite à adopter cet acte; qu'il estime à cet égard que l'analyse contenue dans les derniers passages de la motivation est exacte et reflète la situation de fait : la structuration du bâti est

incontestablement en ordre semi-ouvert, la destination du dépôt n'est pas équivoque, aucune affectation de parking n'est prévue et enfin l'intégration est possible au regard de la situation concrète et en particulier des plantations existantes; qu'il ajoute que l'argumentation selon laquelle l'autorité aurait dû procéder à une investigation des lieux au sujet de la destination réelle de l'abri est sans pertinence puisque celui-ci est destiné exclusivement à un dépôt statique : aucune activité de menuiserie n'est ni ne sera réalisée dans les lieux, cette activité relevant d'ailleurs d'une autre police administrative;

Considérant qu'en ce qui concerne le problème d'ensoleillement dénoncé par les requérants, la partie adverse a pu raisonnablement considérer qu'au vu de la végétation luxuriante, qui ne peut être que celle du jardin des requérants, le problème d'ensoleillement était "discutable";

Considérant, quant à l'affectation du bâtiment projeté, que la motivation de la décision attaquée révèle une examen attentif des plans pour établir que le bâtiment ne pourra servir de garage, contrairement aux doutes émis par le fonctionnaire délégué, même si, contrairement à ce que soutient l'intervenant, des véhicules ont accès à l'arrière de la parcelle, comme le démontrent les photographies déposées par les requérants;

Considérant qu'en ce qui concerne la destination exacte du bâtiment projeté, la partie adverse a pu raisonnablement considérer qu'elle n'avait pas à en préjuger, le bâtiment étant décrit dans la demande comme étant à usage de dépôt; qu'en effet, l'activité de placeur de châssis et portes, reconnue par l'intervenant et qui nécessite le dépôt de ceux-ci chez lui n'est pas en contradiction avec l'affectation du bâtiment projeté uniquement à l'usage du dépôt; qu'à supposer que le bénéficiaire de l'acte attaqué ne respecte pas le permis d'urbanisme, il s'agirait d'un problème d'exécution de celui-ci;

Considérant par ailleurs que, dans leur réclamation, les requérants reprochaient notamment le manque d'intégration du projet au cadre bâti et l'impact du projet sur le paysage; que, dans son avis défavorable, le fonctionnaire délégué dénonçait l'implantation du projet dans l'espace de cours et jardins, celui-ci étant, selon lui, réservé aux abris de jardin, serres, à l'exclusion d'ateliers, garages ou logements; que, cependant, les lieux n'étant couverts que par un plan de secteur, rien n'interdit en principe de construire dans l'espace réservé généralement aux cours et jardins, celui-ci étant inclus dans une zone d'habitat; que, par contre, il appartenait à la partie adverse d'examiner le projet au regard du bon aménagement des lieux, l'espace situé à l'arrière

d'une habitation étant destiné habituellement, comme l'indique le fonctionnaire délégué, à la détente et aux loisirs; qu'à cet égard, la partie adverse se contente d'affirmer le caractère de construction des immeubles en ordre semi-ouvert de l'endroit, considération vague et peu explicite; que, compte tenu de l'ampleur du projet (2 volumes, 64 m² au sol, hauteur au faîte de 5,44 mètres, sur la quasi-totalité de la largeur de la parcelle), une telle motivation est insuffisante à justifier le projet au regard de la réclamation des requérants et de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que, dans la mesure indiquée ci-dessus, le moyen unique est fondé;

Considérant que, compte tenu de l'annulation de l'acte attaqué, la demande de suspension est devenue sans objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Nicolas LIANOS est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 avril 2007 par le collège communal de la ville de Fleurus à Nicolas LIANOS pour la transformation et l'extension d'un abri-dépôt, ainsi que la construction d'un mur de clôture séparatif, sur un bien sis à Lambusart, rue G. Delersy, 23, cadastré B, n° 125n.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-et-un mars deux mille huit par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.