

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.044 du 10 juin 2008

G/A.186.962/XIII-4871

En cause : 1. **COVENS** Frans,
 2. **VANBEL** Isabelle,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me David FESLER, avocat,
 rue Tumelaire 69
 6000 Charleroi,

 contre :

 1. **la Commune de Courcelles**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête unique introduite le 7 février 2008 par Frans COVENS et Isabelle VANBEL, tendant à l'annulation et à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 28 novembre 2007 par le collège communal de Courcelles à Domenico FALCONI pour la construction d'un immeuble de 11 appartements sis à Courcelles, rue des Corbeaux et cadastré section A, n° 331;

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 15 mai 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 juin 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes;

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 qu'aucune des parties adverses n'a déposé de dossier administratif; qu'en conséquence, les faits utiles à l'examen du recours sont ceux résultant de l'exposé des faits de la requête et des pièces déposées par les requérants; qu'ils se présentent comme suit :

1. Les requérants habitent et sont propriétaires d'une maison voisine de la parcelle en cause.

2. Le 1^{er} août 2007, Domenico FALCONI, agissant au nom et pour compte de la S.A FALCO dont il est administrateur délégué, sollicite un permis d'urbanisme pour un bien sis rue des Corbeaux lui appartenant ainsi qu'à Filomena BALBO, en vue d'y construire un immeuble de 11 appartements.

Selon la notice d'évaluation préalable des incidences, le terrain est situé en zone d'habitat et zone agricole au plan de secteur de Charleroi. Cette notice précise que l'immeuble s'érigera en zone d'habitat et que "la zone agricole est aménagée en parc". Elle comprend un extrait du plan de secteur qui ne permet cependant pas de situer ni le terrain ni la ou les zones dans lesquelles il est inscrit. La confrontation avec le plan cadastral reproduit ne permet pas plus de déterminer la situation de droit de cette parcelle.

La pièce 4 du dossier des requérants, plan cadastral annoté par leurs soins, indique à la fois la situation du futur immeuble et les zones dans lesquelles il est inscrit selon eux. Quant au formulaire de transmission du dossier au fonctionnaire délégué et au permis litigieux, ils mentionnent que le terrain est situé en zone d'habitat.

Toujours selon la notice, le projet consiste en la construction d'un immeuble à appartements de type isolé comprenant 11 appartements, dont 3 au rez-de-chaussée avec 3 chambres, 4 au premier étage avec 2 chambres et 4 duplex dans les combles avec 1, 2 ou 3 chambres, ainsi que 6 emplacements de parking pour les visiteurs et 13 garages.

3. Le 4 septembre 2007, le service régional d'incendie communique son avis sur le projet, lequel est favorable pour autant que certains aménagements soient réalisés. Cet avis mentionne que l'immeuble à construire comportera 4 niveaux de logements et 1 niveau de combles non aménageables.

4. Le 15 octobre 2007, le dossier est transmis pour avis au fonctionnaire délégué. Celui-ci ne donnera pas d'avis, de sorte que celui-ci sera réputé favorable.

5. Le 28 novembre 2007, le permis d'urbanisme est délivré.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Sa motivation ne comprend que la mention des textes légaux applicables et de la procédure suivie;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation adéquate des actes administratifs et du principe de bonne administration, en ce que l'acte attaqué ne contient aucune motivation; qu'ils estiment être dès lors dans l'impossibilité de comprendre pourquoi une construction de 27,5 mètres de long, sur une largeur de 24 mètres et une hauteur de près de 25 mètres (?) est autorisée dans un quartier où la hauteur moyenne des maisons est inférieure à 4,5 mètres sous corniche; que, selon eux, en outre, il ne ressort nullement de la décision litigieuse que l'autorité aurait examiné si la notice d'évaluation des incidences était satisfaisante;

Considérant que l'acte attaqué est dépourvu de toute motivation en violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que, suivant les plans joints à la demande de permis d'urbanisme, l'immeuble déborde sur la zone agricole, de 4 mètres par sa pointe arrière droite;

Considérant que les deux parties adverses sont restées en défaut de fournir le dossier administratif, lequel doit comprendre le plan d'implantation de l'immeuble litigieux;

Considérant qu'il ressort du plan de secteur de Charleroi (planche 46/3) que le terrain litigieux se trouve en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres à partir de l'avenue de Wallonie, le solde étant en zone agricole; que le terrain, bordé par la rue des Corbeaux, est situé à l'arrière de la propriété des requérants par rapport à l'avenue de Wallonie; que les parties adverses n'ont pas déposé de note d'observations et, dès lors, n'ont pas contesté l'affirmation des requérants quant au débordement de l'immeuble projeté en zone agricole; que le bénéficiaire du permis attaqué s'est abstenu d'intervenir; que l'extrait du plan cadastral annoté par les requérants rend plausible leur affirmation, compte tenu de l'importance de la construction projetée (27,50 mètres de long sur 25,90 mètres; qu'il en résulte que, conformément à l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, les faits cités par les requérants, n'étant pas manifestement inexacts, sont réputés prouvés; que le moyen est fondé;

Considérant que, compte tenu de l'annulation immédiate du permis d'urbanisme, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 28 novembre 2007 par le collège communal de Courcelles à Domenico FALCONI pour la construction d'un immeuble de 11 appartements sis à Courcelles, rue des Corbeaux et cadastré section A, n° 331.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
dix juin deux mille huit par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.