

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 202.451 du 29 mars 2010

A. 135.895/XIII-2989

En cause : 1. **GILLES** Jean-Claude,
 ayant élu domicile
 rue du Grand Arbre 29
 6041 Charleroi,
 2. **GILLES** Rose-Marie,
 ayant élu domicile
 place du Centenaire 2
 6238 Pont-à-Celles,

contre :

1. **la Commune de Pont-à-Celles**,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 avril 2003 par Jean-Claude GILLES et Rose-Marie GILLES qui demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 3 février 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Pont-à-Celles à Monsieur et Madame André DAHY, domiciliés place de Luttre 14 à 6238 Pont-à-Celles (Luttre)";

Vu le dossier administratif déposé par la première partie adverse;

Vu le mémoire ampliatif des parties requérantes;

Vu le mémoire en réponse et le dossier administratif de la seconde partie adverse et le mémoire en réplique;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, 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, le dernier mémoire des parties requérantes et la demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 2 mars 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 mars 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. VANSNICK, loco Me P.-P. RENSON, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles pour l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 3 avril 1989, Monsieur et Madame André DAHY se voient octroyer un permis d'urbanisme autorisant la construction de deux garages sur un terrain cadastré section A, n° 347c à Luttre (commune de Pont-à-Celles). Ce permis mentionne que l'avis conforme du fonctionnaire délégué est libellé comme suit : "Attendu que la construction se situe à la limite entre zone d'habitat et zone d'espaces verts au plan de secteur de Charleroi approuvé par A.R. à la date du 10.09.1979".

2. Un litige oppose les époux DAHY et GILLES concernant l'acquisition et l'usage d'un terrain dénommé "cour commune", cadastré section A, n° 345b à Luttre, soit le terrain voisin de la parcelle n° 347c susmentionnée. Ce litige a fait l'objet d'un jugement du Juge de paix de Gosselies et d'une décision du Tribunal de première instance de Charleroi, ce dernier ayant, par jugement du 30 avril 2002, rouvert les débats sur le problème d'acquisition du terrain cadastré section A, n° 345b par les requérants par usucapion trentenaire et sur l'existence d'une servitude de passage créée au profit de l'héritage des époux DAHY par l'effet de l'article 682 du Code civil.

3. Le 4 mai 2001, en réponse à une demande du conseil des requérants datée du 26 avril 2001, la partie adverse mentionne à titre indicatif que la parcelle de terrain cadastrée à Luttre, section A, n° 347c se situe comme suit :

- au plan de secteur de Charleroi : zone verte;
- au schéma de structure : zone verte;
- au règlement communal d'urbanisme : zone 5.1. - Espace de réserves naturelles.

De même, le 21 mai 2001, en réponse à une demande du conseil des requérants du 8 mai 2001, la partie adverse confirme le statut de la parcelle n° 347c et précise "qu'effectivement ce bien ne pourra recevoir de construction". A la même date, le conseil des requérants se voit en outre délivrer un certificat d'urbanisme concernant la parcelle n° 347c, qui confirme le statut de cette parcelle tel que décrit dans la réponse du 4 mai 2001.

Les requérants déposent encore un courrier du 20 novembre 2002 rédigé par un géomètre-expert juré selon lequel "la parcelle 347 C est reprise en zone verte tant au plan de secteur qu'au schéma de structure communal". Le géomètre-expert juré confirme son courrier dans une lettre du 31 octobre 2003.

4. Le 10 décembre 2002, les époux DAHY introduisent auprès de la commune de Pont-à-Celles une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage sur leur terrain cadastré section A, n° 347c. Cette demande est accompagnée de plans d'implantation du garage, de photos du site, d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et d'une attestation de l'architecte.

5. Dans un courrier daté du 12 décembre 2002 et adressé au collègue des bourgmestre et échevins de la commune de Pont-à-Celles, l'architecte du projet fournit une note qui a pour objectif "de communiquer les différentes motivations que ce projet présente et ce notamment pour répondre à la dérogation par rapport au R.C.U. [règlement communal d'urbanisme]". Il y est notamment mentionné que "le terrain est situé en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone d'espaces verts. L'implantation du garage se situe donc justement en zone dite d'habitat à caractère rural et donc à cet endroit afin de respecter la fonction de la zone" et qu'"il faut mettre en évidence également que le nouveau projet a été remanié pour respecter les prescriptions établies dans le nouveau R.C.U. Il n'y a donc pas d'autre dérogation que cette implantation".

6. Il est accusé réception du dossier complet de la demande de permis d'urbanisme le 28 janvier 2003.

7. Le permis d'urbanisme est délivré le 3 février 2003. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" Vu la demande introduite par M^r et M^{me} DAHY, domiciliés place de Luttre, 14, à Luttre relative à un bien sis place de Luttre, à Pont-à-Celles - Luttre et tendant à réaliser les travaux suivants : la construction d'un garage;

[...]

Vu le schéma de structure communal approuvé par le Conseil communal de Pont-à-Celles en séance du 30/06/1994 et avalisé par le Ministre compétent le 07/10/1994;

Vu le règlement communal d'urbanisme voté par le Conseil communal de Pont-à-Celles en séance du 14/09/1998, réputé approuvé par le Gouvernement wallon depuis le 07/02/1999, en vertu de l'article 79 § 4 du Code de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

[...]

Considérant qu'au plan de secteur de Charleroi, approuvé par Arrêté Royal du 10/09/1979, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que selon le schéma de structure communal précité, le projet se situe en zone d'habitat de centre de village;

Considérant que selon le règlement communal d'urbanisme précité, le projet se situe en zone A3;

Attendu que la demande est conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme précité;

[...]"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 19, 25 et 37 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'ils font valoir que le permis d'urbanisme attaqué a été adopté au mépris du plan de secteur, du schéma de structure communal et du règlement communal d'urbanisme; qu'ils invoquent deux courriers émanant du bourgmestre et du secrétaire communal de Pont-à-Celles dans lesquels ils ont déclaré que la parcelle où est envisagé le garage litigieux est non constructible car située en zone verte au plan de secteur de Charleroi, en zone verte au schéma de structure communal et en zone d'espaces de réserves naturelles au règlement communal d'urbanisme, cette situation planologique étant confirmée par un géomètre-expert juré consulté par leur conseil; qu'ils constatent que l'article 25 du CWATUP prévoit que la zone d'espaces verts reprise au plan de secteur n'est pas destinée à l'urbanisation; que, selon eux, il ressort en outre de l'article 38 du CWATUP que la construction du garage est incompatible

avec la destination de la zone; qu'ils affirment que le plan de secteur a valeur réglementaire et qu'aucune dérogation n'a été apportée audit plan, ce qui rend le permis délivré illégal;

Considérant que, dans leur mémoire ampliatif, ils complètent ce premier moyen en faisant valoir que leur conseil a obtenu un certificat d'urbanisme n° 1 daté du 21 mai 2001, qui précise que la parcelle cadastrée section A, n° 347c, sur laquelle est autorisée la construction du garage contesté, est située en zone verte au plan de secteur; qu'ils indiquent en outre que, selon l'article 150, alinéa 1^{er}, 5° in fine du CWATUP, est consacré le principe selon lequel la destination indiquée sans restriction dans un certificat d'urbanisme reste valable pendant deux ans à compter de la délivrance du certificat; qu'ils mentionnent que, dans une lettre du 31 octobre 2003, le même géomètre-expert juré a confirmé que la parcelle était située en zone verte;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme de Pont-à-Celles; qu'ils font valoir que le règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Pont-à-Celles, adopté le 14 septembre 1998 et réputé approuvé par le Gouvernement wallon depuis le 7 février 1999, inclut la parcelle où est implanté le garage litigieux en zone d'espace naturel; qu'ils indiquent que cette situation a été confirmée par deux fois par le bourgmestre de Pont-à-Celles et par un géomètre-expert juré; qu'ils affirment que ce règlement n'a pas été modifié depuis 2001 et que le permis attaqué ne pouvait pas y déroger sans motivation; que, dans leur mémoire ampliatif, ils ajoutent que le certificat d'urbanisme délivré le 21 mai 2001 indique que la parcelle litigieuse est située en zone 5.1. - espaces de réserves naturelles au règlement communal d'urbanisme; qu'ils observent que des prescriptions relatives à cette zone édictent que les garages seront insérés au volume principal et que "le seul matériau autorisé, en couverture et en élévation, est le bois teinté foncé"; qu'ils répètent que le règlement communal d'urbanisme n'a plus été modifié depuis 2001, même si le permis attaqué situe la parcelle litigieuse en zone A3;

Considérant, sur les deux premiers moyens réunis, que les thèses en présence font valoir, s'agissant des requérants, que la parcelle sur laquelle est envisagée la construction litigieuse est située en zone verte au plan de secteur et au schéma de structure communal et, s'agissant de la première partie adverse, que la parcelle se situe en zone d'habitat et est donc constructible; que l'autorité avait déjà délivré un permis autorisant une construction sur la parcelle en cause le 3 avril 1989, celui-ci indiquant que la parcelle se situe "à la limite entre zone d'habitat et zone d'espaces verts au plan de secteur de Charleroi [...]" mais que par contre, à deux reprises, elle a répondu à des

courriers du conseil des requérants, les informant que la parcelle est située en zone verte, conformément au plan de secteur, au schéma de structure et au règlement communal d'urbanisme, et précisant, dans une réponse donnée le 21 mai 2001, "qu'effectivement ce bien ne pourra recevoir de construction"; que la partie adverse a pourtant délivré le permis attaqué en considérant alors que la parcelle était constructible;

Considérant que suivant l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "lorsque la partie défenderesse ne transmet pas le dossier administratif [...] les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts"; qu'en l'espèce, malgré les demandes de l'auditeur en charge du dossier d'obtenir un dossier administratif complet lui permettant de déterminer la situation planologique exacte de la parcelle concernée, les parties adverses n'ont pas fourni les documents nécessaires à cette détermination, de sorte que le Conseil d'Etat est dans l'impossibilité d'exercer son contrôle de légalité de l'acte contesté; que les requérants allèguent avec vraisemblance que la parcelle sur laquelle sera érigé le garage litigieux est située en zone verte; qu'à défaut pour les parties adverses d'avoir déposé les documents pertinents permettant de contredire cette affirmation, les dires des requérants doivent être considérés comme étant établis; que les moyens sont fondés;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le troisième moyen, lequel, à le supposer fondé, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 3 février 2003 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Pont-à-Celles à Monsieur et Madame André DAHY autorisant la construction d'un garage sur un bien sis place de Luttre, 14 à Luttre (Pont-à-Celles), cadastré section A, n° 347c.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.