

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.367 du 21 novembre 2011

A. 188.887/XIII-5024

En cause : **TIMMERMANS** Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
Me Denis DRION et
Xavier DRION, avocats,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 juillet 2008 par Jean-Marc TIMMERMANS qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 9 mai 2008 qui lui refuse un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Flémalle, route de Souxhon 207, et ayant pour objet la régularisation d'un garage-atelier à usage privé;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 2 septembre 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 novembre 2011 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me D. DRION, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 27 octobre 2004, Monsieur et Madame TIMMERMANS introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Flémalle en vue de régulariser la construction d'un atelier sur un bien sis à Flémalle, route de Souxhon n° 207 et cadastré section A, n^{os} 930m et 929a.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège arrêté le 26 novembre 1987 par l'Exécutif régional wallon; il figure, en outre, dans le périmètre de rénovation urbaine du quartier de Souxhon approuvé par un arrêté ministériel du 13 avril 1992.

2. Les 5 et 24 novembre 2004, la commune accuse réception du dossier afférent à cette demande et l'estime complet.

3. Une première enquête publique se tient du 10 au 26 novembre 2004. Une seconde enquête a lieu du 1^{er} au 17 décembre 2004; elle suscite le dépôt de huit réclamations.

4. En sa séance du 20 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de Flémalle émet un avis favorable sur la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 25 février 2005, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

6. En sa séance du 17 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité.

7. Par un courrier portant la date du 3 mai 2005 et réceptionné le lendemain, les demandeurs de permis forment, à l'encontre de cette décision, un recours devant le Gouvernement wallon.

8. Le 3 juin 2005, les services de la partie adverse proposent au ministre de refuser le permis.

9. Le 6 juin 2005, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

10. Par un courrier du 7 avril 2008, réceptionné le 9, le conseil des demandeurs adresse au ministre une lettre de rappel.

11. Le 9 mai 2008, le Ministre wallon du Logement, des Transport et du Développement territorial refuse d'octroyer le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, libellé notamment de la façon suivante :

" [...]

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 28 juin 2005, un avis défavorable (annexé au présent arrêté);

Considérant que le demandeur a envoyé en date du 7 avril 2008 une lettre de rappel, réceptionnée par le Gouvernement le 9 avril 2008;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat sur une profondeur de 50 mètres par rapport à la voirie, le solde étant repris en zone agricole au plan de secteur de Liège adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que ce bien se situe, en outre, au sein du périmètre de rénovation urbaine du quartier de Souxhon approuvé par arrêté ministériel le 13 avril 1992;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 10 au 26 novembre 2004, pour le motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code; que, toutefois, en raison de l'absence d'affichage réglementaire, une seconde enquête publique a été réalisée du 1^{er} au 17 décembre 2004;

Considérant que 8 réclamations ont été introduites; que ces réclamations portent essentiellement sur :

- la destination du garage;
- la volumétrie et l'esthétique du bâtiment;
- les nuisances sonores engendrées par ce garage;
- des litiges d'ordre civil (empiètement sur la propriété voisine et vue), ainsi que l'existence d'une procédure toujours pendante auprès du tribunal de première instance de Liège;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins refusant le permis sollicité est fondée sur l'avis défavorable émis par le Fonctionnaire délégué; que ce dernier est motivé notamment comme suit :

« Considérant que le bien en cause est repris dans le périmètre d'une opération de rénovation urbaine, il convient d'urbaniser les lieux de manière cohérente;

Considérant que cette parcelle se situe, au plan de secteur, en zone d'habitat linéaire, le bâti doit être limité et être implanté le plus près possible de la voirie;

Considérant que la zone de cours et jardins est en grande partie occupée par des constructions»;

Considérant que la décision de l'autorité compétente ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis;

Vu le procès verbal dressé (réf. LI 66.L6.003446/2005) par la commune en date du 28 avril 2005;

Considérant que le garage-atelier s'implante dans la zone habituellement dévolue aux cours et jardins, à l'arrière d'habitations vétustes à démolir pour permettre l'implantation d'un nouveau volume accueillant un double garage;

Vu le permis d'urbanisme délivré, le 20 janvier 2005, par le Collège des Bourgmestre et Echevins au demandeur pour la construction de ce double garage;

Considérant que le bâtiment tel que réalisé ne s'intègre pas correctement à son environnement bâti et non bâti, tant par sa volumétrie (toiture à versant de faible pente, surélévation à l'arrière) que par les matériaux mis en œuvre (blocs de béton apparents et couverture en tôles profilées); que pareil traitement architectural n'est pas de nature à participer à la réhabilitation de l'espace bâti du quartier souhaitée par le Gouvernement wallon;

Considérant qu'une action civile portant sur la situation de la limite mitoyenne de propriété est toujours pendante devant le Tribunal de Première instance de Liège; qu'il semblerait qu'une partie de la construction réalisée en infraction empiète sur la propriété voisine;

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur TIMMERMANS est refusé.

[...]".

Cette décision est notifiée le 9 mai 2008 au requérant;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que la motivation de l'acte attaqué est irrégulière en ce qu'elle indique qu'une partie de la construction à régulariser semblerait empiéter sur la propriété voisine alors que, à son estime, il ressortirait d'un jugement du 7 mai 2008 du tribunal de première instance de Liège que "l'empiètement n'est pas démontré et que, par conséquent, à ce jour, il n'existe pas";

Considérant que le motif de l'acte entrepris critiqué par le moyen à l'examen est libellé de la façon suivante :

" Considérant qu'une action civile portant sur la situation de la limite mitoyenne de propriété est toujours pendante devant le tribunal de première instance de Liège;

qu'il semblerait qu'une partie de la construction réalisée en infraction empiète sur la propriété voisine";

qu'il ressort également de la motivation de la décision litigieuse que c'est une réclamation formulée au cours de l'enquête publique qui a attiré l'attention de son auteur sur cette question;

Considérant que l'autorité administrative n'aurait pu, sans porter atteinte au bon aménagement des lieux, délivrer un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation d'un bâtiment alors qu'elle avait connaissance de l'existence d'un litige d'ordre civil pendant devant le tribunal pour un empiètement sur la propriété voisine; qu'ainsi que l'affirme la partie adverse, compte tenu du fait que l'acte entrepris a été adopté le 9 mai 2008, il ne peut raisonnablement être reproché à son auteur de ne pas avoir tenu compte d'un jugement prononcé le 7 mai 2008, en l'absence d'éléments démontrant qu'il avait connaissance de celui-ci;

Considérant, en outre, que le motif déterminant du refus est l'absence d'intégration du bâtiment en cause avec l'environnement bâti et non bâti;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de l'erreur matérielle d'appréciation, du principe de bonne administration, du principe de l'examen in concreto et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il soutient que le bâtiment s'intègre correctement à son environnement bâti tant par sa volumétrie que par les matériaux mis en œuvre et qu'il participe à la réhabilitation de l'espace bâti du quartier telle qu'elle est souhaitée par le gouvernement dans son action de rénovation urbaine; qu'il fait valoir que le projet litigieux est conforme à la destination inscrite au plan de secteur et que, compte tenu de l'étendue de sa propriété, une importante zone de cours et jardins est maintenue; qu'il insiste sur la teneur de l'avis favorable émis par le collège des bourgmestre et échevins par lequel celui-ci a, "15 ans après la réalisation du hangar litigieux, 12 ans après la détermination du périmètre de rénovation urbaine du quartier de Souxhon, estimé, en parfaite connaissance de la cause locale, que le hangar répondait aux exigences architecturales des lieux, s'inscrivait correctement dans le bâti existant, et n'était pas la source des inconvénients dénoncés par les plaignants"; qu'à l'estime du requérant, "l'examen des photos jointes au dossier, des prises de vue aériennes (Google Earth) et de l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 26 janvier 2005 démontre que, contrairement à ce que retient l'acte querellé, la construction litigieuse s'inscrit parfaitement dans le contexte bâti d'une part, et que, d'autre part, elle répondait - avant l'heure - aux exigences de rénovation urbaine imposées par le quartier";

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient que l'appréciation faite par l'auteur de l'acte entrepris procède d'une erreur manifeste; qu'il fait valoir que "la configuration des lieux et les immenses espaces de terre, propriétés de la partie requérante, qui se trouvent à l'arrière de la construction à réaliser mettent en échec l'approche de la partie adverse en ce qu'elle estime que la construction se trouve dans l'espace réservé aux cours et jardins";

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation, laquelle consiste en l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que le requérant n'apporte aucun élément concret permettant d'établir que l'auteur de l'acte entrepris s'est manifestement mépris ou bien quant à l'appréciation de l'intégration du bâtiment litigieux dans son environnement bâti et non bâti, ou bien quant à l'incidence de ce projet sur la politique de rénovation urbaine menée à cet endroit, cette évaluation étant par ailleurs identique à celle de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) et de la commission d'avis sur les recours; qu'en outre, le reportage photographique ne permet pas non plus de déceler l'existence d'une telle erreur;

Considérant que le fait qu'un large espace de verdure demeure malgré la construction de l'atelier litigieux, ne vient pas vicier le raisonnement de l'auteur de l'acte entrepris qui considère que cette zone est habituellement dévolue aux cours et jardins;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.