CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.370 du 15 mai 2012

A. 199.200/XIII-5803

En cause : **CAIRA** Vincenzo,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

la Ville de Seraing.

Partie intervenante :

MANCUSO Santo,
ayant élu domicile chez
Me Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint-Martin 68
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 février 2011 par Vincenzo CAIRA qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Seraing le 8 septembre 2010 régularisant le rehaussement d'un mur existant sur un bien appartenant à Santo MANCUSO, situé à Seraing, rue Xhavée, 6, cadastré section B, n° 228e;

Vu la requête introduite le 14 avril 2011 par laquelle Santo MANCUSO demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 mai 2011 accueillant cette intervention;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier 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 valant acte de poursuite de la procédure de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 5 avril 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 mai 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me L. DEHIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 de la demande se présentent comme suit :

Santo MANCUSO, intervenant, a obtenu, le 4 juin 2008, un permis d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Seraing, rue Xhavée, 6, cadastré section B, n° 228e.

Le requérant a introduit, le 29 septembre 2008, une requête au Conseil d'Etat, par laquelle il demandait l'annulation de ce permis et de la décision du fonctionnaire délégué du 15 mai 2008 accordant une dérogation au règlement communal sur les bâtisses.

Un arrêt n° 201.222 du 23 février 2010 a annulé le permis d'urbanisme, mais pas la décision du fonctionnaire délégué accordant la dérogation.

Le collège communal de Seraing a délivré à Santo MANCUSO un autre permis d'urbanisme, le 8 avril 2009, l'autorisant à construire un mur de soutènement. Dans l'arrêt précité, n° 201.222, le Conseil d'Etat a rejeté la demande du requérant d'étendre l'annulation à ce permis dit "modificatif". Il a jugé "que ce permis est indépendant du permis attaqué, même s'il autorise l'intervenant à construire un mur

de soutènement, travaux qui auraient dû être imposés au titre de condition par le permis attaqué" et "qu'il n'y a pas lieu d'étendre le recours à ce nouveau permis".

Un nouveau permis autorisant la construction de la maison unifamiliale a été délivré à l'intervenant le 21 avril 2010. Ce permis n'a pas été attaqué.

Le requérant écrit en page 2 de sa requête en annulation qu'il s'est plaint auprès de la partie adverse du non-respect par l'intervenant des termes du permis d'urbanisme du 8 avril 2009 (hauteur du mur de soutènement plus élevée que celle autorisée). Le requérant écrit également avoir interrogé la partie adverse, le 11 janvier 2011, sur le sort de sa plainte et avoir appris à cette occasion qu'une amende transactionnelle avait été payée par l'intervenant et qu'un permis de régularisation de la hauteur du mur de soutènement avait été délivré le 8 septembre 2010. Le requérant a sollicité, dans un courrier du 11 janvier 2011, que le dossier de cette demande de permis et le permis lui-même lui soient communiqués, ce qui fut fait par la partie adverse le 26 janvier 2011.

L'acte attaqué est ce permis du 8 septembre 2010, qui, en ce qui concerne la régularisation du rehaussement du mur de soutènement, est motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur Santo MANCUSO, rue Haut Vinâve 186 à 4101 Seraing (Jemeppe) a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Xhavée 6 cadastré section B n° 228 E et ayant pour objet : régulariser le rehaussement du mur existant et prolonger un mur de soutènement en L béton;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 01/06/2010;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26.11.1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 26 du CWATUPE;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis relative au projet susmentionné ne figure pas dans la liste visée à l'article D. 66, § 2, alinéa 1er du Livre 1er du Code de

l'Environnement, à savoir la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'après l'examen du projet et en tenant compte de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, alinéa 1er précité, celui-ci n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'est, dès lors, pas requise;

Attendu que le requérant a entamé les travaux sans le permis requis, un Procès-verbal initial de constat a été dressé (n° 2009/0542 du 16/09/2009);

Attendu qu'il s'est acquitté du montant de la transaction en application de l'article 155, § 6 du Code";

Cependant l'acte attaqué contient aussi un refus d'accorder un permis "pour prolonger un mur de soutènement en L béton", pour les motifs suivants :

" - l'implantation prévue par le projet empêche la plantation d'un couvert végétal permettant de masquer le mur et de favoriser son intégration dans le contexte paysager;
- aucune note motivant l'extension du mur de soutènement n'a été jointe au dossier et rien ne semble justifier un tel aménagement";

Considérant que l'intervenant oppose à la requête une première fin de non-recevoir; qu'il soutient que le recours n'est pas introduit dans le délai légal; qu'il fait valoir que le requérant n'a pas fait preuve de diligence et n'a pas pris connaissance de l'acte attaqué dans un délai raisonnable; qu'il reproche au requérant de ne s'être inquiété qu'en janvier 2011 du sort de la plainte qu'il a lui-même déposée auprès de la commune en 2009 et estime que le requérant a ainsi retardé par son propre fait la prise de connaissance de l'acte attaqué; que, dans son dernier mémoire, il reproduit à nouveau ce raisonnement;

Considérant que le requérant expose dans son mémoire ampliatif que la procédure d'affichage imposée par l'article 134, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) n'a pas été respectée et rappelle que "celui qui commet des travaux infractionnels puis sollicite un permis de régularisation crée par lui-même une situation où, à défaut de travaux imposés par le permis de régularisation, la situation reste inchangée sur le terrain et ne permet pas de discerner, à la seule vue des lieux, qu'un permis de régularisation a été obtenu";

Considérant que c'est à celui qui allègue qu'un recours en annulation est introduit tardivement et est, partant, irrecevable, de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours; que la partie intervenante ne démontre pas cette circonstance; que le permis de régularisation attaqué n'a pas été affiché en application de l'article 134, alinéa 2,

du CWATUPE et que la preuve n'est pas rapportée que le requérant aurait eu une connaissance effective du permis avant la date indiquée par le requérant dans sa requête en annulation; qu'il n'est pas établi que le requérant aurait été informé par la commune des suites que celle-ci avait réservées à sa plainte; qu'il n'est pas davantage rapporté que le requérant, auteur d'une plainte, aurait dû s'inquiéter plus tôt du sort réservé à celle-ci par l'administration; que l'exception de tardiveté du recours ne peut être retenue;

Considérant que l'intervenant oppose à la requête une seconde fin de non-recevoir; qu'il soutient que le requérant n'a pas d'intérêt au recours; qu'il fait valoir ce qui suit :

" […] le requérant ne demande que l'annulation du permis de régularisation d'une petite partie du mur de soutènement, soit les 6 derniers mètres situés en arrière des bâtisses et à un endroit où il ne peut plus y avoir la moindre influence visuelle à partir de sa parcelle (l'ensemble des habitations étant dirigées vers l'avant et non vers l'arrière et l'arrière étant consacré essentiellement à des abris et des jardins dont la légalité est plus que douteuse). Une annulation, si elle devait intervenir, aurait pour effet de rétablir la situation en vigueur avant que cet acte ne soit pris. Le permis relatif au mur de soutènement, dans sa version initiale, serait alors, de nouveau applicable. En effet, le permis de régularisation n'est différent du permis initial qu'en ce qu'il autorise le rehaussement du mur à 2,50 et 3 m à certains endroits, soit suivant le géomètre de la partie intervenante, une différence en fait de 30 à 70 centimètres.

Pour pouvoir démontrer un intérêt à agir, le requérant doit donc apporter la preuve d'un préjudice subi suite au rehaussement du mur de soutènement et, démontrer que, par la réduction de la hauteur du mur à 2 m, il ne subirait plus ce préjudice. Or, en l'espèce le requérant ne démontre pas en quoi il y aurait préjudice. Au contraire, le mur lui est favorable puisqu'il répond à son souci de protection tel qu'il avait été développé dans son recours précédent en vue de justifier de son intérêt à l'action";

Considérant que le requérant expose dans son mémoire ampliatif que "sur une longueur de 14 m, le mur dépasse la hauteur initialement prévue de 2 m, soit d'un demi-mètre, soit d'un mètre entier" et que, en raison de "la proximité du mur de soutènement de la maison du requérant, dont il n'est pas allégué qu'elle serait illégale, on ne voit pas très bien comment un surhaussement aussi important et aussi proche pourrait ne pas causer grief au requérant";

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenant soutient que le grief du requérant n'est pas suffisamment démontré en l'espèce, que le grief causé par le permis de régularisation n'est pas une altération de la jouissance de son habitation mais l'absence d'autorisation préalable prévue par la loi, ce qu'il juge insuffisant;

Considérant que la qualité de voisin immédiat du requérant suffit à lui conférer un intérêt pour demander l'annulation de l'acte attaqué; que la fin de non-recevoir ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article D.64 du Code de l'environnement "combiné avec l'article D.50 du Code de l'environnement"; qu'il observe que l'acte attaqué est un permis de régularisation et que son auteur devait exposer les raisons pour lesquelles la délivrance du permis n'a pas été influencée par le fait accompli; qu'il soutient que tel n'est pas le cas, l'acte attaqué se contentant de constater que le demandeur de permis s'est acquitté du montant de la transaction qui lui a été imposée; qu'il fait valoir que cette justification était d'autant plus importante en l'espèce que le collège communal a exprimé deux avis opposés sur cette demande de permis : le premier dans un courrier au fonctionnaire délégué, exprimait une position défavorable à la régularisation des travaux, au motif que "le permis d'urbanisme octroyé en date du 8 avril 2009 pour la construction d'un mur en L de béton devait absolument respecter la hauteur maximale de 2 m", tandis que le second, toujours au fonctionnaire délégué, était favorable, au motif que "les différences de hauteur n'engendrent pas de nuisances importantes au voisinage"; qu'il estime "que la motivation se devait d'autant plus d'être fouillée que la lecture du dossier administratif démontre une rupture dans la continuité d'appréciation de ce dossier"; que le requérant précise encore, quant à l'incidence sur l'environnement, que "le mur dépasse sur une longueur de 14 m la hauteur de 2 m prévue et qu'il comporte une hauteur de soit 2,50 m, soit de 3 m de haut", que, "à cet endroit, le mur est proche du pignon de la maison du requérant et provoque un trouble visuel certain et un effet d'écrasement, compte tenu du fait que le talus est déjà plus haut que le niveau naturel du sol de l'immeuble du requérant" et enfin que "ce mur réverbère le bruit de la vallée et la chaleur";

Considérant que l'intervenant fait valoir que le changement d'avis du collège communal "ne résulte en rien du fait accompli", car "entre le moment où l'infraction a été constatée (procès-verbal du 18 septembre 2009) et le moment où l'administration a octroyé le permis de régularisation (8 septembre 2010), près d'un an s'est écoulé", de sorte que "l'administration a [...] eu la possibilité de réétudier de manière approfondie le dossier"; qu'il se réfère aussi à la procédure transactionnelle et au paiement qui eut lieu; qu'il note que cette procédure ne peut intervenir qu'à condition que "les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction soient susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base soit de la réglementation en vigueur lors l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande (...)"; qu'il soutient que, la procédure ayant eu lieu, il est manifeste que l'autorité

communale a procédé, dans cette affaire, à une étude approfondie de la situation et n'a pas uniquement déduit du fait accompli, la possibilité de régulariser les travaux; qu'il ajoute qu'il ressort de la motivation de l'acte que celui-ci "n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement" et "qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise" et que, à son sens, au regard de la légère différence existant entre le permis initial et le permis de régularisation, il paraît évident que si le premier projet ne présente guère d'incidences sur l'environnement, le second ne saurait, à lui seul, avoir ces incidences;

Considérant que le requérant maintient son moyen dans un mémoire ampliatif;

Considérant que, dans un dernier mémoire, l'intervenant prend à nouveau argument de l'existence de la procédure transactionnelle dont il déduit que la régularisation était possible et compatible avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'article D.64 du Code de l'environnement dispose comme suit :

" Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50";

Considérant que cette disposition s'applique aux permis d'urbanisme, comme le précise l'article D.49, b, du même Code;

Considérant qu'un permis de régularisation doit être particulièrement motivé au sujet de la compatibilité de la construction avec le bon aménagement des lieux, en vue d'établir que l'appréciation qui a présidé à la prise de décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis ou par la crainte d'une condamnation à des dommages-intérêts;

Considérant que le rehaussement du mur de soutènement à régulariser est de 50 centimètres à 1 mètre sur 14 mètres de long; que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas que ce rehaussement est compatible avec le bon aménagement des lieux; que le motif selon lequel le projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'article D.66, § 2, alinéa 1er , du Code de l'environnement et ne nécessiterait donc pas une étude d'incidences, n'est pas adéquat, car cette motivation ne concerne pas la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux, mais bien uniquement la question de savoir si une étude d'incidences devait être réalisée; que, de plus, le motif selon lequel le demandeur de permis a payé l'amende

transactionnelle prévue à l'article 155, § 6, du CWATUPE n'est pas l'explication de ce que la décision n'a pas été infléchie par le poids des faits accomplis; que le premier moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er .

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Seraing le 8 septembre 2010 pour la régularisation du rehaussement d'un mur existant sur un bien appartenant à Santo MANCUSO, situé à Seraing, rue Xhavée, 6, cadastré section B, n° 228e.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le quinze mai deux mille douze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
Mme	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.