

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.238 du 29 avril 2014

A. 207.324/XIII-6454

En cause :

1. **CAZIER RENARD** Anne-Marie,
2. **PATERNOSTER** Philippe,
ayant tous deux élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Alexandre PATERNOSTRE, avocats,
avenue Winston Churchill 253 bte 40
1180 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme
LEOPOLD-I INVEST,**
ayant élu domicile chez
Mes France MAUSSION et
Benoît GORS, avocats,
rue de Loxum 25
1000 Bruxelles,

2. **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 6 décembre 2012 par Anne-Marie CAZIER RENARD et Philippe PATERNOSTER en ce qu'ils demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré, le 4 octobre 2012, par le fonctionnaire délégué à la S.A. LEOPOLD-I INVEST «relatif à un bien sis rue Léopold, 1A/3 et

Pl. Buisset et Quai de Brabant à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D267 19w 31 v26e 26D 267 n30 ayant pour objet : transformation et démolition d'immeubles existants, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et logements»";

Vu les requêtes introduites les 2 janvier 2013 et 15 février 2013 par lesquelles la société anonyme (S.A.) LEOPOLD-I INVEST et la ville de Charleroi demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013, accueillant les requêtes en intervention introduites par la S.A. LEOPOLD-I INVEST et la ville de Charleroi, ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 mai 2013 par la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 30 mai 2013 accueillant les requêtes en intervention introduites par la S.A. LEOPOLD-I INVEST et la ville de Charleroi dans la procédure au fond;

Vu les demandes de poursuites de la procédure introduites les 5 juin 2013 et 11 juin 2013 par les parties intervenantes;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention de la première partie intervenante et la lettre valant mémoire en intervention de la seconde partie intervenante;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, 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 les lettres valant demande de poursuite de la procédure des parties adverse et requérantes ainsi que le dernier mémoire de la première partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 février 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 mars 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. PATERNOSTRE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me B. GORS, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me J. CHARLES, loco Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 223.446, du 8 mai 2013, qui a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le troisième de la requête, de l'irrégularité de l'enquête publique; qu'ils allèguent la violation de la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 et 23, de la Convention d'Aarhus, notamment de ses articles 5 et 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), notamment de ses articles 4, 127, § 3, et 330 à 343, du Code de l'environnement, notamment de ses articles D.6, D.29-2 et 29-3, D.29-10 à D.29-14, D.62, D.67, D.68 et D.69 et R.53 et 58, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, notamment de ses articles 2 et 3, de principes généraux du droit administratif, dont le principe audi alteram partem;

Considérant qu'ils estiment que le projet prévoit d'importantes transformations de leur immeuble et constitue, à leur égard, une mesure grave de nature à porter atteinte à leur droit; qu'ils précisent qu'ils n'ont pas été personnellement informés par écrit de la tenue de l'enquête publique afin de pouvoir faire valoir leur point de vue à l'autorité, que l'article 337 du CWATUPE impose ainsi à l'autorité de prévenir par écrit les "occupants" des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande et qu'à peine de violer les articles 10 et 11 de la Constitution, l'autorité devait en faire de même avec les titulaires de droits réels sur ces immeubles qui ont tout autant intérêt que leurs occupants à être tenus au courant des travaux qu'un tiers envisage de faire sur leur bien; qu'il en est d'autant plus ainsi, selon eux, que le projet autorisé est un projet mixte qui aurait dû faire l'objet d'un permis unique, ce qui n'a pas été le cas parce que la demande se situe partiellement dans la zone de protection établie autour du Piano de Heuq par un arrêté du 23 mars 1995; qu'ils soulignent que si la procédure de permis unique avait été d'application, les requérants auraient été

personnellement avertis des modifications urbanistiques que le promoteur entend mettre en oeuvre dans son immeuble, en application de l'article D.29-10, § 1^{er}, du Code de l'environnement; qu'à leur avis, en s'abstenant de prévenir personnellement les requérants de la tenue de l'enquête publique, qui ont été empêchés de faire valoir utilement leur point de vue à l'autorité, celle-ci a méconnu les articles 10, 11 et 23 de la Constitution, les principes de bonne administration dont le principe audi alteram partem et l'effet utile de l'enquête publique tel qu'il doit être garanti conformément à l'article 6 de la Convention d'Aarhus et par les articles 330 à 343 du CWATUPE; qu'en toute hypothèse, ajoutent-ils, ces dispositions sont également violées dès lors que ni l'autorité, ni le demandeur de permis n'ont procédé, pendant toute la durée de l'enquête, à l'affichage d'un avis conforme à l'annexe 25 du CWATUPE annonçant la tenue de l'enquête et ses modalités;

Considérant que la partie adverse répond que l'arrêt n° 223.446 du 8 mai 2013 a jugé ce troisième moyen sérieux; qu'elle estime qu'en tout état de cause, dès lors que l'obligation d'affichage visée à l'article 334 du CWATUPE a été respectée, la partie requérante n'a pas d'intérêt à invoquer une éventuelle illégalité tenant au non respect de l'article 337 du même Code quand bien même ce requérant serait-il, comme en l'espèce, propriétaire du bien situé dans le rayon de 50 mètres visé par la disposition; qu'elle fait valoir que si les modalités d'enquête constituent des formes substantielles, celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause; qu'en l'espèce, elle soutient que, dès lors que le locataire des requérants a introduit une réclamation, la prise en compte particulière de ce bien-là a été effectuée; que, par ailleurs, elle affirme que les requérants n'établissent qu'ils ont été dans l'impossibilité de faire valoir leurs observations dès lors que l'affichage a bien eu lieu et que l'absence de notification individuelle n'a pu leur causer aucun grief; qu'elle précise enfin que le simple fait que les requérants n'ont pas déposé de réclamation ne permet pas d'affirmer qu'ils n'ont pas été en mesure de faire valoir leurs observations;

Considérant que la première partie intervenante soutient que la critique émise par les requérants ne porte pas directement sur le permis d'urbanisme attaqué, mais sur l'article 337 du CWATUPE et qu'en conséquence, et dans la mesure où le moyen n'invoque pas la "violation" de l'article 159 de la Constitution, le grief est irrecevable; qu'en outre, selon elle, la critique manque en fait comme en droit : qu'il ressort du certificat d'affichage établi le 12 juin 2012 qu'un avis annonçant l'enquête publique a en effet bien été affiché conformément à la législation en vigueur, et ce du 28 mai au 11 juin 2012; qu'elle rappelle que le locataire des requérants a personnellement introduit une réclamation lors de l'enquête publique, qu'il est permis de penser que les requérants, dûment informés de l'enquête publique

annoncée par voie d'affichage, se sont délibérément abstenus de déposer personnellement une réclamation et, subsidiairement, que leur locataire les aura informés de la tenue de cette enquête publique; que, surabondamment, à son avis, lorsque l'obligation d'affichage visée à l'article 334 du CWATUPE est respectée, le requérant n'a pas intérêt à invoquer une éventuelle illégalité tenant au non-respect de l'article 337 du CWATUPE, quand bien même ce requérant serait-il, comme en l'espèce, propriétaire d'un bien situé dans le périmètre de 50 mètres visé par cette disposition;

Considérant que la deuxième partie intervenante se réfère à l'argumentation développée dans le mémoire en réponse de la partie adverse;

Considérant que l'article 337, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

" Dans les cinq jours de l'envoi de l'accusé de réception, l'administration communale annonce le projet par écrit aux occupants des immeubles situés dans un rayon de 50 mètres à partir des limites du terrain faisant l'objet de la demande. Cette annonce reproduit l'avis visé à l'annexe 26";

Considérant que l'article D.29-10, § 1^{er}, du Code de l'environnement énonce ce qui suit :

" § 1^{er}. Pour les projets de catégorie B et C, dans les huit jours de la réception de la décision déclarant le dossier complet et recevable, l'administration communale de la ou des communes sur le territoire desquelles ou de laquelle l'enquête publique est organisée notifie par écrit et individuellement aux propriétaires et occupants des immeubles situés dans un rayon mesuré à partir des limites de la ou des parcelles cadastrales concernées par le projet, de deux cents mètres pour les projets de catégorie B et de cinquante mètres pour les projets de catégorie C, un avis relatif à l'introduction de la demande d'autorisation et à la tenue de l'enquête publique.

La notification aux propriétaires est opérée à domicile et sur la base de la matrice cadastrale disponible au moment du début de l'enquête.

[...]"

Considérant que les modalités d'enquête constituent des formes substantielles; que, toutefois, celui qui critique une décision n'a intérêt à invoquer l'irrégularité de l'enquête préalable que si le vice qu'il dénonce l'a empêché d'exercer son droit de réclamation en connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, la procédure de permis unique n'a pas été appliquée puisque le projet est situé dans un périmètre de protection d'un monument classé (article 81, § 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement);

Considérant que, sauf à appliquer l'article D.29-10, l'article 337 du CWATUPE ne prévoit pas l'avertissement, par l'administration communale, des propriétaires d'un bien situé dans le périmètre de 50 mètres visé par cette disposition, contrairement à ce qui se passerait si le projet était soumis à la procédure de permis unique;

Considérant que force est de constater que le critère résultant de l'existence d'une mesure de protection patrimoniale n'est pas un critère pertinent de nature à justifier que le propriétaire voisin soit averti dans un cas et pas dans l'autre, de sorte que cette disposition réglementaire méconnaît les articles 10 et 11 de la Constitution;

Considérant que l'article 159 de la Constitution constitue une application particulière du principe général du droit selon lequel le juge ne peut appliquer une disposition qui viole une disposition supérieure; que la violation de cette disposition est un moyen d'ordre public qui, partant, doit être soulevé d'office;

Considérant ainsi qu'en l'espèce, les requérants sont propriétaires, non pas d'un bien situé dans le périmètre visé par l'article 337 du CWATUPE (50 mètres à partir des limites du terrain qui fait l'objet de la demande), mais d'un bien dont le permis attaqué autorise précisément la transformation, ce bien étant actuellement donné en location à la S.A. RANDSTAD BELGIUM;

Considérant que, dès lors que la partie adverse savait que la demanderesse de permis n'avait pas la maîtrise de l'ensemble des biens immeubles nécessaires à la réalisation de son projet, il lui appartenait de veiller à ce que chacun des propriétaires des biens dont le projet prévoit la démolition ou la transformation ait pu faire valoir utilement son point de vue, le seul fait de supposer qu'ils auraient été informés de l'enquête publique par les occupants de ces immeubles étant insuffisant à cet égard;

Considérant qu'en n'avertissant pas personnellement les requérants de l'existence d'une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la réalisation de travaux de transformation sur l'immeuble dont ils sont propriétaires, et en ne leur offrant dès lors pas la possibilité de faire valoir leurs observations à cet égard, l'autorité méconnaît les dispositions visées au moyen;

Considérant qu'en affirmant que les requérants se seraient délibérément abstenus de déposer une réclamation, la partie intervenante, qui ne conteste pas ne pas avoir pris le moindre contact avec les requérants afin de les informer de son

projet en ce qui concerne leur immeuble, leur fait un pur procès d'intention; qu'il y a lieu d'observer, en effet, qu'il n'est pas contesté que les requérants ont introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique organisée du 24 mai au 24 juin 2012, et relative au projet de PRU "Rive Gauche", destiné à abroger et à remplacer le PRU "Quartier de la Ville basse", et auquel est annexé un plan d'expropriation visant notamment leur immeuble;

Considérant enfin que si la partie intervenante estime qu'il ressort du certificat d'affichage établi le 12 juin 2012 par le bourgmestre de la ville qu'un avis annonçant l'enquête publique a bien été affiché conformément à l'article 336 du CWATUPE, et ce du 28 mai au 11 juin 2012, elle ne prétend en revanche pas qu'elle aurait personnellement affiché un avis sur le terrain faisant l'objet de la demande, méconnaissant ainsi l'article 334 dudit Code;

Considérant qu'à peine de dénier l'effet utile de l'enquête publique, les requérants ont intérêt à invoquer l'irrégularité de celle-ci, qui les a empêchés de faire valoir leurs observations; que le troisième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré, le 4 octobre 2012, par le fonctionnaire délégué à la S.A. LEOPOLD-I INVEST "relatif à un bien sis rue Léopold, 1A/3 et Pl. Buisset et Quai de Brabant à 6000 Charleroi, cadastré Charleroi 1 : D267 19w 31 v26e 26D 267 n30 ayant pour objet : transformation et démolition d'immeubles existants, en vue de la construction d'un ensemble de commerces et logements".

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-neuf avril deux mille quatorze 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.