

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.735 du 28 octobre 2015

A. 212.018/XIII-6941

En cause : **FAIETA** Luigi,
ayant élu domicile chez
Me David FESLER, avocat,
rue de France 8
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 mars 2014 par Luigi FAIETA qui demande l'annulation de la décision du 20 janvier 2014 prise par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité sur recours refusant sa demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Charleroi (Roux), rue de La Rochelle, 3, cadastré section C, n° 355 v, et ayant pour objet la régularisation de la transformation et l'agrandissement d'une remise en habitation;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint 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 derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 21 août 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 12 octobre 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. FESLER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, 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. Luigi FAIETA est propriétaire des parcelles cadastrées section C, n^{os} 355 r, v et w sises rue de La Rochelle, 3 à Charleroi (Roux), sur lequel ont été érigés plusieurs immeubles.

Au plan de secteur de Charleroi, les parcelles sont presque exclusivement situées en zone d'habitat.

2. Par un courrier du 24 janvier 2012, la ville de Charleroi écrit ce que suit à la partie requérante :

" Monsieur,

Suite à la visite sur place de Madame DIERICK, agent du service urbanisme, je vous informe que votre annexe située en zone d'habitat, dont l'adresse reprise sous rubrique, se trouve en infraction. Il y a lieu d'introduire au plus tôt une demande de permis d'urbanisme avec architecte afin de régulariser cette situation.

Comme stipulé lors de cette visite, les ouvertures de baies présentes en limite de mitoyenneté devront être refermées.

Cette demande peut être déposée à l'accueil du service de l'urbanisme accessible les lundi, mardi, mercredi de 08h30 à 11h30 et de 13h00 à 15h30, le jeudi jusqu'à 17h00, fermé le vendredi après-midi - B 309 - 3^{ème} étage - maison communale annexe à 6060 Gilly.

Sans nouvelles de votre part dans un délai de 3 mois à dater de la présente, je me verrai dans l'obligation de faire dresser procès-verbal à votre charge et porter l'affaire en justice, avec tous les désagréments qui ne manqueront pas d'en découler pour vous".

3. Le 24 avril 2012, la partie requérante introduit auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi une demande de permis d'urbanisme datée du 29 mars 2012 ayant pour objet la "régularisation de la transformation et de l'agrandissement d'une remise en habitation". Cette demande

emporte une dérogation au plan communal d'aménagement (P.C.A.) du secteur n° VIIa de la commune de Roux arrêté le 9 avril 1971 qui prévoit des zones d'expropriation pour incorporation à la voirie et en vue de relotissement.

Sont joints à la demande :

- les attestations de l'architecte;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- la déclaration P.E.B. simplifiée;
- des plans;
- un reportage photographique.

4. Du 22 juin au 6 juillet 2012, une enquête publique se tient, lors de laquelle aucune réclamation n'est introduite.

5. Le 26 juillet 2012, le service technique urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 9 octobre 2012, le collège communal de la ville de Charleroi émet un avis favorable.

7. Le 18 décembre 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

8. Le 23 juillet 2013, le collège communal de la ville de Charleroi refuse le permis d'urbanisme.

Cette décision est notifiée à la partie requérante par un courrier daté du 23 août 2013, réceptionné le 12 septembre 2013.

9. Par un courrier adressé par pli recommandé du 1^{er} octobre 2013, la partie requérante introduit un recours au Gouvernement wallon à l'encontre de la décision du 23 juillet 2013 du collège communal de Charleroi.

10. Le 31 octobre 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet visé dans le recours.

11. Par un courrier du 13 décembre 2013, la partie requérante adresse un rappel au Gouvernement wallon en application de l'article 121, alinéa 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

12. Par un courrier du 16 décembre 2013, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement du patrimoine et de l'énergie (DGO4) informe la partie requérante que son rappel est prématuré.

13. Par un courrier du 23 décembre 2013, la partie requérante adresse un second rappel en application de l'article 121, alinéa 2, du CWATUPE, dont il est accusé réception par un courrier du 24 décembre 2013.

14. Le 13 janvier 2014, la DGO4 adresse une note et un projet d'arrêté au Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité.

15. Le 20 janvier 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité déclare recevable mais non fondé le recours de la partie requérante.

Cet arrêté ministériel est motivé comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que Monsieur Luigi FAIETA a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Charleroi (Roux), rue de La Rochelle, 3 cadastré section C, n° 355 v, et ayant pour objet la régularisation de la transformation et l'agrandissement d'une remise en habitation;

Considérant qu'en date du 23 juillet 2013 le collège communal de Charleroi a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du collège communal de Charleroi a été remise au demandeur le 12 septembre 2013;

Considérant que le demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 1^{er} octobre 2013, réceptionné le 2 octobre 2013; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 31 octobre 2013;

Considérant que cette commission a émis son avis défavorable en date du 31 octobre 2013 (voir annexe);

Considérant que le demandeur a envoyé en date du 23 décembre 2013 une lettre de rappel, réceptionnée par le Gouvernement le 24 décembre 2013;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé partiellement en zone résidentielle ou commerciale, dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 5200011-P.C.A.-0063-01 approuvé par arrêté du 9 avril 1971, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le terrain concerné est repris au plan d'expropriation comme zone à exproprier en vue du relotissement;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise; qu'elle permet d'appréhender tous les paramètres environnementaux du projet;

Considérant que, selon l'autorité communale, la demande de permis n'est pas conforme au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants : projet situé en zone d'expropriation pour incorporation à la voirie et en vue du relotissement;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège communal en date du 13 novembre 2012 est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« (...) Considérant que la demande porte sur la régularisation de la reconstruction et de l'agrandissement d'une remise en habitation; qu'à l'examen des documents joints au présent dossier, il appert qu'un permis d'urbanisme a été délivré en date du 20/07/10 pour la création de 4 logements; que le volume à régulariser se situe à l'arrière de ces constructions; que lors du traitement du dossier correspondant à ces 4 logements, une remise était bien reprise [sur] le plan d'implantation; que cependant, au regard du reportage photographique joint au présent dossier, il apparaît toutefois que cette remise a visiblement été démolie et reconstruite sans solliciter de permis d'urbanisme; que de plus, elle a été prolongée par deux extensions dont la première adopte une superficie de 58 m² au sol et la seconde de 45 m², le tout réduisant presque à néant l'espace de cours et jardins des logements précités; que le logement projeté se situe en arrière zone et prévoit son seul accès par la porte du garage envisagé; qu'une telle densification de l'espace au détriment du bon aménagement des lieux ne peut être tolérée»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11°, du Code précité;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la transformation et l'agrandissement d'une remise en habitation; qu'au vu des orthophotoplans versés au dossier, une annexe existait entre 1994 et 2000 à l'arrière de la maison portant le numéro 3, perpendiculairement à celle-ci, sur une profondeur difficile à déterminer; qu'en tout état de cause, il est certain que les volumes comportant le garage, la salle à manger, la chambre et le dressing sont postérieurs à 2000;

Considérant qu'il convient au préalable de déplorer le fait accompli;

Considérant que le collège communal a, en date du 29 février 2000, renoncé à l'expropriation de l'immeuble concerné;

Considérant que plan communal d'aménagement a été élaboré en tenant compte du fait que les maisons à front de voirie seraient démolies et la voirie élargie; que cela ne correspond pas à la situation de fait ni à l'intention de la ville; qu'en tout état de cause, le bâtiment existant à régulariser ne respecte pas le plan communal notamment sur le point suivant : les façades principales doivent être édifiées à front de rue (art. C.1., c);

Considérant que la commission estime que :

« [...] Compte tenu de ce que la demande consiste à régulariser une construction destinée au logement des parents du demandeur; que l'immeuble en cause est situé derrière plusieurs maisons sises en front de voirie (cf. vue aérienne), ce qui est en totale contradiction avec le principe élémentaire d'urbanisme qui consiste à éviter l'urbanisation en arrière zone;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que les habitations existantes derrière lesquelles est situé le bien en cause ne seront pas expropriées; qu'il ressort en effet de l'audition, de l'acte attaqué ainsi que du document transmis par la DGO4 qu'il a été renoncé à l'expropriation; qu'il ressort en outre de l'audition que la parcelle en cause provient d'une division d'une propriété qui était à l'origine plus importante et qui comprenait les habitations situées à front de voirie; que l'urbanisation de cette parcelle a contribué au développement d'un mauvais aménagement des lieux (par exemple, la 'création' d'une cour de 1 mètre de large pour l'habitation à gauche située à l'avant de la construction litigieuse - cf. plan d'implantation);

Compte tenu au vu de ces éléments de ce que la commission estime que l'objet de la demande conduit à une densification excessive au regard, d'une part, du contexte bâti existant et, d'autre part, de la parcelle concernée; que l'objet dont recours compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

La commission émet un avis défavorable»;

qu'il y a lieu de se rallier à cet avis;

Considérant au vu de ces éléments, que le permis sollicité ne peut être délivré;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par M. Luigi FAIETA est refusé.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée à la partie requérante, au fonctionnaire délégué et à la ville de Charleroi par des courriers du 20 janvier 2014. La partie requérante la réceptionne le 25 janvier 2014;

Considérant que le requérant prend un moyen unique 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, du principe de bonne administration, du principe de précaution, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie requérante critique l'élément principal ayant justifié, à son estime, le refus du permis d'urbanisme sollicité, s'agissant du fait que "l'immeuble en cause est situé derrière plusieurs maisons sises en front de voirie

(cf. vue aérienne), ce qui est en totale contradiction avec le principe élémentaire d'urbanisme qui consiste à éviter l'urbanisation en arrière zone"; qu'elle souligne, en s'appuyant sur des photographies aériennes et sur les plans déposés, que cette situation du projet litigieux en arrière de plusieurs habitations sises à front de voirie résulte du fait que la voirie en question oblique vers la gauche à angle droit; qu'elle observe que la construction litigieuse dispose d'un accès direct à la voirie et n'est donc pas située en arrière zone; qu'elle en déduit que la motivation de l'acte attaqué est contraire à la situation existante et qu'à tout le moins, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en interprétant erronément les plans;

qu'elle conteste encore la motivation de l'acte attaqué en ce qu'il y est exposé que "l'objet dont recours compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales", en contradiction avec l'avis favorable du 26 juillet 2012 du service urbanisme de la ville de Charleroi; qu'elle conclut que sa construction ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales; qu'elle considère que cet extrait de l'acte attaqué ne constitue pas une motivation adéquate, faute de permettre de comprendre en quoi la construction ne s'intégrerait pas au contexte bâti local;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la partie requérante conteste que le projet litigieux déroge à la prescription C.1.e. du P.C.A. en ce qui concerne l'obligation de situer les façades principales à front de voirie; qu'elle observe que ni la ville de Charleroi, ni le fonctionnaire délégué n'ont pointé une telle dérogation lors de l'instruction de la demande de permis; qu'elle rappelle que la largeur de son terrain est de 4,02 mètres le long de la voirie et que le bâtiment occupe toute la largeur de la parcelle située le long de la voirie; qu'elle insiste sur le fait qu'elle n'est pas propriétaire de la parcelle n° 355 x; qu'elle en déduit que l'acte attaqué est illégalement motivé en ce qu'il y est soutenu l'existence d'une telle dérogation;

qu'elle souligne que la parcelle du terrain sur laquelle est sise la cour d'un mètre de large, critiquée par la partie adverse en termes d'aménagement des lieux, ne lui appartient pas et n'est nullement concernée par la construction sur laquelle un permis est sollicité; qu'elle indique que le service de l'urbanisme et le collège communal de la ville de Charleroi ont respectivement émis des avis favorables les 26 juillet et 9 octobre 2012 sur le projet; qu'elle relève qu'un agent du service de l'urbanisme s'était rendu sur place préalablement à ces avis, qui ont été donnés en pleine connaissance de cause; qu'elle conteste la pertinence de l'acte attaqué quant à l'appréciation du bon aménagement des lieux qui n'a pas été précédée d'une telle visite sur les lieux, mais se fonde uniquement sur une vue aérienne des lieux;

Considérant que l'acte attaqué motive comme suit le rejet de la demande de régularisation introduite par la partie requérante :

" [...]

Considérant que plan communal d'aménagement a été élaboré en tenant compte du fait que les maisons à front de voirie seraient démolies et la voirie élargie; que cela ne correspond pas à la situation de fait ni à l'intention de la ville; qu'en tout état de cause, le bâtiment existant à régulariser ne respecte pas le plan communal notamment sur le point suivant : les façades principales doivent être édifiées à front de rue (art. C.1., c);

Considérant que la commission estime que :

« [...] Compte tenu de ce que la demande consiste à régulariser une construction destinée au logement des parents du demandeur; que l'immeuble en cause est situé derrière plusieurs maisons sises en front de voirie (cf. vue aérienne), ce qui est en totale contradiction avec le principe élémentaire d'urbanisme qui consiste à éviter l'urbanisation en arrière zone;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que les habitations existantes derrière lesquelles est situé le bien en cause ne seront pas expropriées; qu'il ressort en effet de l'audition, de l'acte attaqué ainsi que du document transmis par la DGO4 qu'il a été renoncé à l'expropriation; qu'il ressort en outre de l'audition que la parcelle en cause provient d'une division d'une propriété qui était à l'origine plus importante et qui comprenait les habitations situées à front de voirie; que l'urbanisation de cette parcelle a contribué au développement d'un mauvais aménagement des lieux (par exemple, la 'création' d'une cour de 1 mètre de large pour l'habitation à gauche située à l'avant de la construction litigieuse - cf. plan d'implantation);

Compte tenu au vu de ces éléments de ce que la commission estime que l'objet de la demande conduit à une densification excessive au regard, d'une part, du contexte bâti existant et, d'autre part, de la parcelle concernée; que l'objet dont recours compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales;

La Commission émet un avis défavorable»;

qu'il y a lieu de se rallier à cet avis;

[...]"

Considérant qu'il ressort des motifs qui précèdent que la partie adverse a estimé devoir refuser le projet litigieux notamment en ce qu'il ne respectait pas la prescription littérale C.1.e. du P.C.A., qui prévoit ce qui suit :

" Dans tous les cas, les façades principales seront édifiées à front de rue";

que le dossier administratif, la photographie reproduite à la page 8 du mémoire en réponse et les photographies faites par un huissier de justice et jointes au dernier mémoire du requérant font clairement apparaître qu'est seule à front de rue, l'entrée du garage, entrée qui sert aussi aux personnes qui doivent dès lors traverser le garage sur toute sa profondeur pour accéder au logement, de sorte que cette "façade" constituée par la seule porte du garage que jouxte une boîte aux lettres ne peut être

appelée "façade principale" au sens de la prescription C.1.e. du P.C.A.; qu'il s'ensuit que les constructions litigieuses ont été érigées, non pas à front de rue, mais bien à l'arrière d'autres bâtiments bâtis à front de rue; que l'acte attaqué n'est donc pas inadéquatement motivé sur ce point; qu'il n'en résulte pas, non plus, une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse;

Considérant, en outre, que l'acte attaqué dont il ressort que la partie adverse a fait sien l'avis de la commission d'avis sur les recours aux termes duquel il a été considéré que "l'immeuble en cause est situé derrière plusieurs maisons sises en front de voirie (cf. vue aérienne), ce qui est en totale contradiction avec le principe élémentaire d'urbanisme qui consiste à éviter l'urbanisation en arrière zone" et que "l'objet dont recours compromet les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales" ne viole pas plus les dispositions et principes visées au moyen; qu'en effet, la localisation des constructions litigieuses à l'arrière de plusieurs autres constructions dont les façades principales sont, quant à elles, en front de voirie, ressort clairement, comme déjà relevé, du dossier administratif et de la photographie reproduite à la page 8 du mémoire en réponse; que le fait que les constructions litigieuses soient accessibles par la même voirie se terminant en cul-de-sac n'entre pas en contradiction avec les constatations émises sur ce point par la partie adverse; que celle-ci a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que cette situation contrevenait à son appréciation du bon aménagement des lieux, la seule circonstance que la partie requérante ne la partage pas ne permettant nullement de conclure à l'existence d'une telle erreur manifeste; que la motivation formelle de l'acte attaqué est suffisante pour permettre aux personnes intéressées de comprendre les raisons pour lesquelles, à l'inverse de ce que le service urbanisme de la ville de Charleroi a considéré dans son avis du 26 juillet 2012, le projet litigieux ne peut pas être autorisé, notamment, outre ce qui précède, du fait de la densification inopportune de l'espace en résultant, explicitée, entre autres, dans l'avis du fonctionnaire délégué du 18 décembre 2012, celui-ci étant reproduit dans l'acte attaqué;

Considérant que le moyen unique 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 200 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit octobre deux mille quinze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.