CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.239 du 14 décembre 2015

A. 216.318/XIII-7359

En cause : 1. XXXX,

2. XXXX,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 1er juillet 2015 par XXXX et XXXX en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision de la fonctionnaire déléguée de la Région wallonne proposant à Monsieur et Madame XXXX-XXXX le paiement d'une amende transactionnelle et la réalisation de travaux d'aménagement, à la suite de la commission d'infractions urbanistiques sur un bien sis rue Tomballes 18D à Héron (Couthuin), parcelle cadastrée 3ème division, section B, n° 853H;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 21 août 2015 fixant l'affaire à l'audience du 12 octobre 2015 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me Xavier DRION, 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 faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Monsieur et Madame XXXX-XXXX sont propriétaires d'un immeuble sis rue Tomballes 18D à Héron (section Couthuin).

Monsieur et Madame XXXX-XXXX, parties requérantes, sont propriétaires de l'immeuble voisin, sis au n^o^ 18E.

Les deux immeubles sont compris dans le périmètre d'un permis de lotir n^o^ 56 du 29 juillet 1997, non périmé.

2. Le 6 janvier 2013, Monsieur et Madame XXXX-XXXX adressent une plainte au service de l'urbanisme de la Région wallonne pour les travaux réalisés par Monsieur et Madame XXXX-XXXX sur leur bien sans permis d'urbanisme préalable (empierrement le long du pignon droit de l'habitation, apport de volumes de terres à l'arrière de l'habitation entraînant des modifications au relief du sol, pavement en béton de type klinkers le long du pignon droit de l'habitation et pose de panneaux occultants de type bois tressé à la limite de la propriété).

3. Le 28 janvier 2013, le conseil de Monsieur et Madame XXXX-XXXX adresse une plainte à la fonctionnaire déléguée et à la commune de Héron concernant les travaux litigieux réalisés par Monsieur et Madame XXXX-XXXX.

4. Par un courrier du 7 février 2013, la fonctionnaire déléguée demande à la commune de Héron d'effectuer une enquête afin de vérifier les allégations de Monsieur et Madame XXXX-XXXX.

5. Par un courriel du 4 juin 2013, le conseil de Monsieur et Madame XXXX-XXXX constate qu'aucune suite n'a été réservée à la demande d'enquête formulée par la fonctionnaire déléguée le 7 février 2013 et invite ce dernier à relancer la commune de Héron à ce sujet.

6. Le 4 juin 2013, Monsieur et Madame XXXX-XXXX introduisent une première demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de la commune de Héron portant sur la modification du relief du sol et la construction d'une pergola à l'arrière de la maison.

7. Le 24 juin 2013, XXXX dépose plainte auprès des services de police de la zone de police Hesbaye Ouest concernant les travaux litigieux.

8. Le même jour, un procès-verbal initial à charge de XXXX est dressé. Un procès-verbal subséquent sera dressé à charge du précité le 9 septembre 2013.

9. Le 25 juin 2013, le collège communal de la commune de Héron octroie le permis d'urbanisme sollicité pour la construction de la pergola, lequel est suspendu par la fonctionnaire déléguée le 2 juillet 2013.

10. Le 7 août 2013, Monsieur et Madame XXXX-XXXX introduisent une seconde demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale en vue de la régularisation de divers travaux (construction d'une remise à pellets, modifications du relief du sol, pose de palissade en bois de type claustras).

11. Par un courrier du 20 août 2013, la fonctionnaire déléguée indique que, conformément à l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), aucune décision n'étant intervenue dans le délai de 40 jours de la réception de l'arrêté de suspension, le permis d'urbanisme du 25 juin 2013 est annulé.

12. Par un courrier du 6 septembre 2013, Monsieur et Madame XXXX-XXXX transmettent à l'administration communale des documents rectifiés qui annulent et remplacent ceux déposés avec la demande de permis le 7 août 2013.

13. Le 7 septembre 2013, la commune de Héron établit un accusé de réception de dossier complet et informe Monsieur et Madame XXXX-XXXX de la procédure d'instruction qui sera suivie.

14. Le 4 octobre 2013, XXXX est entendu par la police.

15. Le 14 octobre 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable sur la demande de permis du 6 septembre 2013.

16. Le 20 janvier 2014, selon la fonctionnaire déléguée, le procureur du Roi de Huy décide de ne pas classer le dossier sans suite mais marque son accord quant à l'application de la procédure transactionnelle.

17. Le 25 février 2014, la fonctionnaire déléguée émet un avis défavorable sur la demande de permis du 6 septembre 2013 "dans l'état actuel des choses".

18. Le 24 décembre 2014, la fonctionnaire déléguée soumet une proposition d'amende transactionnelle et des mesures de réparation au collège communal de Héron.

19. Par un courrier du 7 janvier 2015, la commune de Héron informe la fonctionnaire déléguée que "[...] le collège communal marque son accord sur votre avis ainsi que sur la transaction et les mesures de réparation proposées".

20. Le 28 janvier 2015, la fonctionnaire déléguée adresse la décision suivante à XXXX :

" Monsieur,

Vu le procès-verbal dressé le 24 juin 2013 à votre charge par la Zone de Police de Hesbaye Ouest - Site de Hannut, pour avoir réalisé et maintenu sans le permis d'urbanisme préalable requis, les travaux repris sous-rubrique sur un bien sis rue Tomballes 18D à […] Héron (Couthuin);

Considérant que le procès-verbal a été transmis à l'office de monsieur le procureur du Roi de Huy pour suite voulue;

Vu les rétroactes de l'affaire repris ci-dessous :

[...]

Vu les articles 153 à 156 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie organisant les infractions urbanistiques et les sanctions y afférentes;

Considérant en l'espèce que les travaux litigieux contreviennent au CWATUPE et notamment :

- Aux articles 84 §1, 1° et 8°, qui stipulent que :

  Art 84 § 1er. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès [...]

1° construire, ou utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes; par «construire ou placer des installations fixes», on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage, ou de placer une installation, même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé;
[...]
8° modifier sensiblement le relief du sol;

- Aux prescriptions du permis d'urbanisme délivré le 04 novembre 2007 par le collège des bourgmestre et échevins de Héron;

- Aux prescriptions du permis de lotir (n° 56) non périmé, autorisé le 30/07/2007 par le collège communal de Héron au nom de «XXXX»;

En l'espèce, il a été constaté que le contrevenant a réalisé et maintenu les travaux suivants sur sa propriété :

- Modification du relief du sol;
- Placement d'une clôture;
- Construction d'une remise-garage;
- Construction d'une remise à pellets;
- Placement d'une pergola;
- Aménagement au sol;

Considérant que le procès-verbal a été transmis à l'office de monsieur le procureur du Roi de Huy qui n'a pas classé le dossier sans suite mais a marqué son accord quant à l'application de la procédure transactionnelle en date du 20 janvier 2014;

Vu l'article 155, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie organisant une procédure transactionnelle en matière d'infraction urbanistique;

Vu les plans immatriculés le 30 avril 2014 et communiqués par le contrevenant à l'administration communale de Héron en date du 07 mai 2014 en vue de permettre aux autorités de statuer sur l'infraction;

Vu la décision du collège communal de Héron du 15 mai 2014 qui estime que les infractions sont régularisables et marque son accord sur l'application de la procédure transactionnelle;

Vu la nouvelle proposition graphique immatriculée en date du 21 novembre 2014 en vue de rencontrer les remarques formulées dans mon courrier du 29 août 2014;

Considérant que les travaux exécutés et maintenus en infraction sont partiellement régularisables en l'état pour les motifs suivants :

- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par A.R. du 20/11/1981;

- Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un lotissement (n° 56) non périmé, autorisé le 30/07/2007 au nom de «De Smedt» et déroge aux prescriptions de ce dernier (zone de construction - modification du relief du sol - zone de cours et jardins plantations et clôtures...);

- Considérant l'article 113 du Code qui stipule que : «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent soit structurent soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation : aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal

d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; [...]»,

- Considérant que l'article 114 du même Code précise également que les dérogations ne peuvent être accordées «qu'à titre exceptionnel»; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

- Considérant en l'espèce :

  - les travaux régularisables :

    - La remise à pellets (volume en appentis contre le pignon gauche);
    - La pergola;

  - Les travaux non régularisables en l'état :

    - Les aménagements au sol et la clôture : La surface latérale droite est trop minéralisée. Cette surface modifie la nature du sol sur toute la largeur restante de la parcelle. Toutefois, la plantation d'une haie d'essence régionale à 50 cm des limites mitoyennes telle que figurant sur le plan immatriculé en date du 21 novembre 2014 est de nature à atténuer l'impact visuel de ces aménagements.

    - Modification du relief du sol : La modification du relief du sol est particulièrement visible, ne respecte pas la topographie du terrain naturel et ne participe pas à un bon aménagement des lieux; Les profils du terrain ont été modifiés jusqu'aux limites latérales. Dès lors, la perception depuis l'arrière est un socle. De plus, le terrain est modifié jusqu'à la limite mitoyenne et ce des deux côtés.
      Il y a dès lors lieu de créer une bande de 1 m de large au niveau du terrain naturel et un talus 4/4 planté pour rattraper le terrain modifié tel que figurant sur le plan immatriculé en date du 21 novembre 2014.

    - La remise-garage : elle ne correspond pas au permis délivré en 1997 (niveau d'implantation plus bas que celui autorisé et volume implanté plus en profondeur). L'accès autorisé se faisait vers la rue, l'accès réalisé se fait vers le jardin ce qui induit des allées et venues sur la parcelle.
      En conséquence de quoi, il y a lieu de supprimer les murs de soutènement et de prévoir des plantations;

En conséquence de quoi, s'agissant de travaux partiellement régularisables, je vous propose la réalisation des mesures suivantes :

- Des travaux d'aménagement pour la partie non régularisable selon les modalités suivantes :

  - la plantation d'une haie d'essence régionale à 50 cm des limites mitoyennes telle que figurant sur le plan immatriculé en date du 21 novembre 2014;

  - la réalisation du talus 4/4 planté pour rattraper le terrain modifié telle que figurant sur le plan immatriculé en date du 21 novembre 2014;

  - la démolition des murs de soutènement et la réalisation des plantations telles que figurant sur le plan immatriculé en date du 21 novembre 2014;

  - Délai : Les travaux d'aménagement seront réalisés dans un délai de 6 mois à dater de la notification de la présente;

- L'application de la procédure transactionnelle pour la partie régularisable (volume pergola et remise à pellets) :

  Vu les articles 448 et 449 du Code déterminant le mode de calcul des amendes transactionnelles applicables en cette matière.

  Considérant que l'importance des travaux réalisés en infraction et la tarification prévue en l'espèce porte le montant de l'amende transactionnelle à 1.500 € et calculé comme suit :

  Vu l'article 449 du CWATUPE déterminant le mode de calcul des amendes transactionnelles applicables en cette matière :

  1° construction, reconstruction ou extension de bâtiments destinés au logement, de bâtiments à usage agricole, de dépendances, de volumes annexes ou isolés tels que sous-sol, garages, vérandas, serres, abris de jardin, abris pour animaux : 25 euros par m^3, mesuré à l'extérieur;

  Ce montant est à indexer comme suit conformément à l'article 449/2 du Code : 30,28 euros par m^3, mesuré à l'extérieur (indexation 2013 date de notification du PV);

  En l'espèce.
  Volume pergola. 5m (l) x 9,34m (L) x 2,50m (h) = 116,75 m^3 x 30,28 euros = 3 535,19 euros à diviser en 3 s'agissant d'un volume ouvert = 1.178,39 euros arrondi à 1.178 euros
  Volume remise à pellets = 2,5m (1) x 5 m (L) x 2m (h) = 25m^3 x 30,28 euros = 757 euros

  Le montant de l'amende s'élève à 1928 euros.

  Vu les travaux d'aménagement à réaliser, il y a lieu de revoir l'amende à 1.500 euros.

  Que dès lors, le montant total de l'amende à payer s'élève à 1.500 euros;

Considérant que le paiement de l'amende transactionnelle et la réalisation des mesures de réparation telles que définies ci-dessus sont un préalable à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en régularisation et qu'ils permettront ainsi d'éteindre l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation;

Vu la décision du collège communal de Héron du 07/01/2015 marquant son accord sur l'application de la procédure transactionnelle, sur les travaux d'aménagement et sur le montant de la transaction;

En conséquence de quoi, s'agissant d'une amende dite «transactionnelle» qui requiert l'accord des parties, je vous invite à marquer votre accord ou votre désaccord (motivé dans ce cas) sur le montant de l'amende et les travaux d'aménagement, par écrit, dans un délai de trente jours dès réception de la présente.

En cas d'accord de votre part, je vous invite à verser ledit montant conformément aux modalités reprises en annexe et à réaliser les travaux dans les 6 mois de la réception de la présente.

Un désaccord de votre part (ou l'absence de réaction dans les délais requis) sera signifié au procureur du Roi et entraînera la non-recevabilité de votre dossier urbanistique et des poursuites judiciaires.

Les modalités de paiement ainsi qu'un formulaire de réponse sont joints à ce courrier.

Copie de la présente est transmise au collège communal de Héron qui voudra bien me faire parvenir la preuve du paiement et de la réalisation des travaux dès que ces derniers auront été effectués.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

21. Le 27 avril 2015, le conseil des requérants interroge la fonctionnaire déléguée sur le suivi de la proposition de transaction.

Le 11 mai 2015, la fonctionnaire déléguée l'informe de l'accord des consorts XXXX-XXXX sur ladite proposition;

Considérant, quant à la recevabilité, que les requérants estiment que la jurisprudence selon laquelle le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour apprécier la légalité d'une proposition transactionnelle qui a pour objet de mettre un terme à des poursuites pénales n'est pas applicable au cas d'espèce dès lors que l'acte attaqué a, selon eux, un autre objet que la proposition d'une amende transactionnelle puisqu'il autorise également la réalisation de travaux et conditionne l'admissibilité de l'introduction d'une demande de régularisation à la réalisation préalable de ces travaux; qu'ils renvoient à leur analyse de l'acte attaqué aux termes de laquelle ils observent que, contrairement à ce qu'impose l'article 155, § 6, du CWATUPE, l'acte attaqué ne se limite pas à proposer une amende transactionnelle mais propose aussi la réalisation d'actes et travaux; qu'ils constatent que si l'acte attaqué distingue les travaux régularisables (remise à pellets et pergola), de ceux qui ne le sont pas (aménagements au sol et clôture, modification du relief du sol et remise-garage), il va plus loin en définissant les conditions auxquelles ces travaux pourraient être régularisés; qu'ils estiment que l'acte attaqué propose la réalisation de travaux qu'il autorise en dérogation au permis de lotir, moyennant l'acceptation de la proposition transactionnelle; qu'ils précisent que lorsque l'acte attaqué impose la réalisation d'un talus 4/4 au fond de la propriété conformément au plan du 21 novembre 2014, il autorise de facto la modification du relief du sol puisque, sans modification du relief du sol, le talus n'a pas de raison d'être; que, de même, selon eux, lorsque l'acte attaqué impose la plantation d'une haie en limite de propriété, il autorise automatiquement le maintien de la modification du relief du sol contiguë et l'aménagement de l'espace en zone de parking; qu'ils font valoir que l'acte attaqué conditionne l'admissibilité de l'introduction d'une demande de régularisation à la réalisation préalable des travaux; qu'ils affirment aussi que l'acte attaqué empêche l'instruction d'une demande de régularisation portant sur l'ensemble de la situation infractionnelle puisqu'il régularise

une partie importante des travaux infractionnels et, par ailleurs, tronque l'appréciation globale de la situation que les autorités compétentes pour la procédure de régularisation devront réaliser; qu'ils en déduisent que du seul fait de l'acceptation par XXXX de la proposition transactionnelle, les travaux visés sont autorisés par l'acte attaqué, en manière telle que l'ordonnancement juridique est bien modifié; qu'ils ajoutent que si l'obtention de l'acceptation devait être interprétée comme un processus de contractualisation, l'acte attaqué constituerait un acte détachable, que le Conseil d'Etat peut annuler; qu'ils ajoutent que l'acte attaqué les prive du droit de faire valoir leurs observations sur les travaux à régulariser et, plus généralement, sur toutes les garanties que contient la procédure d'instruction d'une demande de permis;

qu'ils soutiennent que l'acte attaqué leur fait grief en ce qu'il autorise la réalisation de travaux sur la propriété voisine de la leur; qu'ils précisent que si l'acte attaqué n'est pas un permis d'urbanisme, ses effets peuvent s'y comparer puisqu'il propose - et impose même si XXXX accepte la transaction - la réalisation d'actes et travaux sur la parcelle; qu'ils concluent qu'ils ont intérêt au recours;

Considérant que la partie adverse conteste la recevabilité du recours; qu'elle relève qu'en ce qui concerne les travaux régularisables (remise à pellets et pergola), l'acte attaqué propose l'application de la procédure transactionnelle en fixant une amende de 1.500 euros et la réalisation de mesures de réparation; qu'elle s'autorise de l'arrêt XXXX, n^{o} 208.725 du 5 novembre 2010, aux termes duquel le Conseil d'Etat s'est déclaré incompétent pour connaître d'une proposition d'amende transactionnelle; que, sur ce point, elle estime dès lors le recours irrecevable ratione materiae;

que, quant aux travaux non régularisables en l'état, elle constate que, dans l'acte attaqué, la fonctionnaire déléguée suggère la réalisation de travaux d'aménagement et rappelle que "le paiement de l'amende transactionnelle et la réalisation des mesures de réparation telles que définies ci-dessus sont un préalable à l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en régularisation et qu'ils permettront ainsi d'éteindre l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation"; qu'elle réfute que cette partie de l'acte attaqué porte préjudice au pouvoir d'appréciation des autorités compétentes dans le cadre de l'examen d'une demande de permis d'urbanisme et du collège communal en charge de la délivrance des permis; qu'elle ajoute que l'acte attaqué ne dispense nullement Monsieur et Madame XXXX-XXXX de solliciter et d'obtenir un permis d'urbanisme;

qu'elle précise que la motivation de la nécessité des travaux d'aménagement ressort de l'acte attaqué; qu'à son estime, ces travaux ne préjudicient en rien à l'obligation de solliciter un permis de régularisation et à la décision de l'autorité quant à la décision de régularisation;

qu'examinant la teneur des travaux d'aménagement sollicités, elle fait valoir que la plantation d'une haie ne requiert pas de permis d'urbanisme; qu'elle relève que la réalisation d'un talus 4/4 a pour objectif de rattraper le terrain modifié tel que figuré sur le plan du 21 novembre 2014, autrement dit, d'ordonner le démontage de travaux réalisés sans permis et non pas d'autoriser des travaux soumis à permis en dehors de la procédure requise; qu'elle ajoute que la démolition des murs de soutènement et la réalisation de plantations n'ont pour objectif que de supprimer un mur non autorisé et d'empêcher les mouvements sur la parcelle au départ de la remise-garage; qu'elle estime que ces derniers travaux ne peuvent être assimilés à des travaux soumis à permis d'urbanisme;

qu'elle soutient que le recours est dès lors irrecevable à défaut d'intérêt dans le chef des parties requérantes; qu'elle précise que l'acte attaqué vise à réduire une situation infractionnelle critiquée par les parties requérantes en prévoyant des travaux d'aménagement ne portant pas atteinte à la compétence des autorités chargées de délivrer les permis de régularisation; qu'elle en déduit que l'acte attaqué ne cause aucun grief aux parties requérantes;

Considérant que l'examen de la recevabilité est lié à celui du moyen unique de la requête;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 84, 107, 113, 114, 117, 124, 155, 157, 284, 306, 330, 11°, du CWATUPE, des articles D.65 et D.66, de l'annexe VI du Livre I^er du Code de l'environnement, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'erreur quant aux motifs de droit, de l'effet utile de l'enquête publique, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils observent que l'acte attaqué ne constitue ni un permis d'urbanisme, lequel est délivré par le collège communal au terme d'une procédure d'instruction, ni une décision judiciaire prise en application des articles 155 ou 157 du CWATUPE; qu'ils font valoir que si les articles 155 et 157 précités permettent au fonctionnaire délégué de demander des mesures d'aménagement comme en l'espèce, celui-ci ne peut les imposer en dehors de la procédure judiciaire; qu'ils rappellent que si le Procureur du Roi a marqué son accord sur la procédure transactionnelle, cela n'autorisait la fonctionnaire déléguée qu'à proposer une amende transactionnelle, mais non des mesures d'aménagement; qu'ils soulignent aussi que la décision est affectée d'incohérences, ce qu'ils exposent;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen manque en fait, puisque la décision de la fonctionnaire déléguée n'est pas un permis d'urbanisme;

qu'elle fait valoir qu'aucune poursuite n'a été engagée contre les consorts XXXX-XXXX puisque ni le juge civil ni le juge pénal ne sont saisis du dossier; qu'elle soutient que "l'acte [attaqué] ne peut être analysé que comme la préparation des infrastructures afin de réduire l'impact négatif des aménagements à réaliser sans permis et ce, en vue d'une éventuelle régularisation dans les formes et délais prescrits par le CWATUPE";

Considérant, quant à la recevabilité, que sont seuls susceptibles d'être annulés par le Conseil d'Etat, sur la base de l'article 14, § 1er, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, les actes juridiques unilatéraux accomplis par les autorités administratives qui sont de nature à faire grief par eux-mêmes; que l'acte dont le Conseil d'Etat peut connaître est celui qui modifie l'ordonnancement juridique de manière certaine;

Considérant que l'article 155 du CWATUPE dispose notamment comme suit :

" § 1er. Le fonctionnaire délégué ou le collège communal, d'initiative ou dans le délai que lui fixe le fonctionnaire délégué, peuvent poursuivre devant le tribunal correctionnel l'un des modes de réparation visés au paragraphe 2 et s'en informent simultanément.

§ 2. Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège communal :

1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction pour autant qu'il ne soit ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé.

Le tribunal fixe à cette fin un délai qui, dans les cas visés aux 1° et 2°, ne peut dépasser un an.

[...]

§ 3. Les droits de la partie civile sont limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du condamné.

[…]

§ 5. Lorsque le jugement ordonne, à la demande du fonctionnaire délégué ou du collège communal conformément au paragraphe 1er, soit la remise en état des lieux, soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement, ceux-ci sont exécutés par le condamné sans qu'il doive obtenir le permis visé à l'article 84.

[...]

§ 6. Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, [...], le cas échéant en

application des articles 110 à 113 ou 127, § 3, et eu égard à la destination générale de la zone ou de son caractère architectural, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant.

[...]

La transaction a lieu moyennant le paiement d'une somme d'argent dont le montant est établi selon les règles arrêtées par le Gouvernement, [...].

Le versement de la transaction doit précéder l'introduction de la demande de permis ou de la déclaration.

[...]

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué ne peut proposer valablement une transaction qu'au cas où le procureur du Roi n'a pas marqué son intention de poursuivre dans les nonante jours de la demande qui lui est faite.

[...]";

Considérant que l'article 157 du même code dispose comme suit :

" Art. 157. Le fonctionnaire délégué ou le collège communal peut poursuivre, devant le tribunal civil :
1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
3° soit le paiement d'une somme représentant tout ou partie de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

A défaut pour le procureur du Roi d'avoir marqué son intention de poursuivre dans les nonante jours de la demande qui lui est faite, le fonctionnaire délégué poursuit devant le tribunal civil l'un des modes de réparation visé à l'alinéa 1er lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction ne sont pas susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis au sens de l'article 155, § 6, alinéa 1er.

Les dispositions de l'article 155, § 1er et §§ 3 à 7 sont également applicables en cas d'action introduite devant le tribunal civil.

Les droits du tiers lésé agissant soit concurremment avec les autorités publiques, soit séparément d'elles sont limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du condamné";

Considérant que l'article 159bis du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour les actes et travaux exécutés ou maintenus, selon le cas, sans permis ou sans déclaration urbanistique préalable visée à l'article 84, § 2, alinéa 2, 4°, ou sans déclaration préalable visée à l'article 129, § 3, et qui font l'objet du procès-verbal de constat visé à l'article 156, alinéa 1er, la demande de permis ou la déclaration adressée après la notification visée à l'article 156, alinéa 1er, est irrecevable à défaut :
1° soit du jugement coulé en force chose jugée, visé à l'article 155, § 2;
2° soit du versement du montant de la transaction";

Considérant qu'en l'espèce, il ressort du dossier administratif que, à la suite de la notification du procès-verbal d'infraction, le requérant s'est vu proposer, par l'acte attaqué, d'une part, s'agissant des travaux régularisables (pergola, remise à pellets), le paiement d'une amende transactionnelle et, d'autre part, s'agissant des travaux "non régularisables en l'état", de réaliser des travaux d'aménagement (notamment, démolition de murs de soutènement et réalisation d'un talus) dans un délai de six mois;

Considérant que cette offre d'exécution volontaire de travaux d'aménagement faite par la fonctionnaire déléguée pour éviter d'être cité devant le tribunal correctionnel, rend toutefois impossible l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable aux travaux proposés, compte tenu du délai de 6 mois laissé par la fonctionnaire déléguée pour la réalisation des aménagements qu'il propose;

Considérant qu'une telle pratique de la part de l'autorité va à l'encontre de l'article 84 du CWATUPE qui exige, pour une série d'actes et travaux, qu'il énumère, l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme; que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, la création d'un talus constitue une modification sensible du relief du sol soumise à permis;

qu'au surplus, en l'espèce, en imposant des travaux qui prennent appui sur les travaux infractionnels consistant notamment en une modification importante du relief du sol, la fonctionnaire déléguée préjuge de l'obtention d'un permis d'urbanisme de régularisation alors que la délivrance de celui-ci relève du collège communal ou, en cas de recours, du Ministre; qu'elle préjuge par ailleurs des résultats de l'enquête publique qui devra être organisée, s'agissant de travaux dérogatoires au permis de lotir;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler à cet égard que seul un jugement du tribunal civil ou du tribunal correctionnel condamnant l'auteur de l'infraction urbanistique à exécuter des travaux d'aménagement, dispense celui-ci de l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable, conformément aux articles 155, § 5, et 157, alinéa 3, du CWATUPE;

Considérant qu'une telle pratique paraît en outre contraire à l'article 159bis du CWATUPE; qu'en effet, seuls un jugement coulé en force de chose jugée ou le paiement d'une amende transactionnelle permettent d'introduire une demande de permis de régularisation quand un procès-verbal d'infraction a été notifié au contrevenant, comme en l'espèce; qu'il s'ensuit que les travaux d'aménagement imposés par la fonctionnaire déléguée ne suffiront en principe pas à rendre recevable

une demande de régularisation des travaux qui étaient à l'origine "non régularisables en l'état";

Considérant qu'en proposant dès lors la réalisation de travaux d'aménagement qui sont soumis à permis d'urbanisme, dans un délai de 6 mois, la fonctionnaire déléguée viole l'article 84 du CWATUPE;

Considérant qu'en autorisant l'auteur des infractions urbanistiques à réaliser des travaux d'aménagement, sans que celui-ci ne doive obtenir un permis d'urbanisme préalable selon la procédure d'octroi d'un tel permis, la fonctionnaire déléguée modifie l'ordonnancement juridique;

Considérant que les requérants sont des tiers par rapport à l'acte attaqué, qui constitue un acte administratif; que ce n'est qu'en cas de refus de la proposition du fonctionnaire délégué par l'auteur des infractions qu'ils peuvent faire valoir leurs griefs devant le tribunal correctionnel ou civil, outre que leurs droits sont, dans ce cas, limités pour la réparation directe à celle choisie par l'autorité compétente; que le Conseil d'Etat est le juge naturel pour connaître de la légalité d'un acte administratif; que, par conséquent, le déclinatoire de compétence ne peut être accueilli;

Considérant que, pour les mêmes motifs que ceux ci-avant exposés, le moyen unique est dans cette mesure sérieux;

Considérant, quant à l'urgence, que les requérants soutiennent que les actes et travaux autorisés par la fonctionnaire déléguée leur causent un "préjudice grave"; qu'ils visent particulièrement les travaux consistant à réaliser un "talus 4/4 planté pour rattraper le terrain modifié" et à planter "une haie d'essence régionale à 50 cm des limites mitoyennes telle que figurant sur le plan immatriculé en date du 21 novembre 2014"; qu'ils estiment que "l'acte attaqué a pour effet d'autoriser aussi les travaux infractionnels qui sont le support immédiat des travaux qu'il propose" et de conforter dès lors la très importante modification du relief du sol intervenue à hauteur de la terrasse et de la pergola et sur les limites latérales et le surplomb de leur propriété qui en résulte; qu'ils font valoir que ce surplomb crée des vues plongeantes sur leur propriété, en particulier sur leur terrasse et sur leur piscine, portant ainsi atteinte à leur intimité et que ce surplomb crée aussi un sentiment d'écrasement; qu'ils relèvent encore que l'affectation de la zone latérale remblayée en parking amène, sur leur propriété, du bruit et des vapeurs de carburants très dérangeantes; qu'ils craignent aussi que les billes de chemin de fer situées sur leur propriété et qui retiennent en fait les terres remblayées sur la propriété voisine, ne cèdent, provoquant un éboulement sur leur propriété;

qu'ils reconnaissent que, "certes, la majorité de ces inconvénients existe déjà aujourd'hui puisque les travaux initiaux ont été réalisés infractionnellement et que, parmi les travaux imposés par l'acte attaqué, le talus 4/4 a été réalisé (à tout le moins en partie)"; qu'ils relèvent que toutefois, tous les travaux n'ont pas encore été réalisés, notamment la haie ou les claustras à implanter sur la limite mitoyenne; qu'ils affirment que ces claustras empêchent toute vision sur l'entrée de leur propriété depuis le domaine public, ce qui est cause d'un grand danger pour eux, parce qu'ils sont gérants d'une agence bancaire et qu'ils ont déjà été victimes d'une tentative de "tiger-kidnapping" en 2008, tentative d'enlèvement qui n'a pu être déjouée, selon eux, que parce qu'ils ont pu constater la présence de personnes cachées aux abords de leur habitation ainsi que d'un véhicule suspect; qu'ils font encore état d'une seconde attaque violente en mai 2012; qu'ils indiquent que leur maison est située à l'extrémité gauche de la rue Tomballes qui est étroite et se termine en cul de sac; qu'ils soutiennent que, dans l'hypothèse où ils seraient victimes d'une nouvelle tentative de "tiger-kidnapping" qui les attendrait à leur domicile, "il leur serait impossible, si les claustras sont posés, d'apercevoir les malfaiteurs et/ou leur véhicule avant d'être pris à leur piège"; qu'ils estiment que la dangerosité de la situation qui résulterait de l'exécution de l'acte attaqué est donc avérée et qu'il est urgent d'en empêcher la concrétisation;

qu'ils ajoutent qu'une suspension aurait d'autres effets utiles pour prévenir et limiter leur préjudice; qu'ils font valoir que la demande de régularisation qui suivra l'exécution des travaux d'aménagement autorisés par l'acte attaqué, sera calquée sur celui-ci; qu'ils n'aperçoivent pas comment la fonctionnaire déléguée qui a imposé la réalisation de travaux pourrait modifier son analyse du dossier, quels que soient les éléments qui lui seraient soumis, alors qu'il engagerait sa responsabilité en ayant imposé la réalisation de travaux dont il refuserait la régularisation par la suite; qu'ils estiment que l'acte attaqué empêchera donc une instruction normale de la demande de régularisation, les autorités qui se sont déjà prononcées (fonctionnaire délégué dans l'acte attaqué et collège communal au travers de son avis préalable à l'acte attaqué) n'étant plus impartiales; qu'ils indiquent qu'à ce jour, la demande de régularisation n'a pas encore été introduite, mais qu'elle peut l'être à chaque instant; qu'ils estiment que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué aurait pour effet de restaurer un effet utile à l'instruction de la demande de régularisation en signifiant aux autorités compétentes et au fonctionnaire délégué en particulier que les travaux imposés par l'acte attaqué ne peuvent pas être considérés comme réguliers; qu'à leur estime, cette suspension limiterait leur préjudice en empêchant la pérennisation des infractions;

Considérant, sur l'urgence, que les travaux d'aménagement prescrits par l'acte attaqué et relatifs à la modification du relief du sol sont réalisés pour l'essentiel; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, l'acte attaqué impose la

plantation d'une haie à 50 cm de la limite mitoyenne et non la pose de claustras; que l'argumentation développée sur les risques engendrés pour la sécurité des requérants par les claustras ne peut dès lors être suivie;

Considérant que le surplomb sur la propriété des requérants résulte de la modification du relief du sol infractionnel et non des travaux d'aménagement prescrits par le fonctionnaire délégué, même si ces travaux confortent, comme l'indiquent les requérants, les travaux infractionnels qui en sont le support immédiat;

Considérant, quant à l'effet d'une suspension de l'exécution de la décision du fonctionnaire délégué sur la procédure de régularisation, qu'il y a lieu de rappeler qu'une demande de permis portant sur des travaux infractionnels n'est recevable qu'après le jugement coulé en force de chose jugée ou le paiement d'une amende transactionnelle; qu'en l'espèce, une demande de régularisation ne sera par conséquent recevable que pour la partie des travaux régularisables sans travaux d'aménagement préalables et pour lesquels une amende transactionnelle a été proposée (pergola et remise à pellets); qu'elle ne le sera pas pour les autres infractions à défaut de jugement coulé en force de chose jugée; que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'aura dès lors pas pour effet de rendre irrecevable une demande de permis de régularisation déjà irrecevable par application de l'article 159bis du CWATUPE;

Considérant, par contre, que la suspension de l'exécution de la décision de la fonctionnaire déléguée peut avoir pour effet que celle-ci réexamine le dossier et respecte la procédure organisée aux articles 154 et suivants du CWATUPE et, plus particulièrement, puisqu'elle estime que les travaux ne sont pas régularisables en l'état, qu'elle sollicite du tribunal correctionnel (le procureur du Roi n'a pas classé sans suite) des mesures de réparation telles celles qu'elle a prescrites dans l'acte attaqué; que, dans une telle hypothèse, le jugement vaudrait permis; que l'on n'aperçoit dès lors pas l'avantage concret que tireraient les requérants de cette suspension;

Considérant, par ailleurs, qu'à supposer que, nonobstant l'article 159bis du CWATUPE, un permis tendant à régulariser ces travaux soit octroyé, il sera loisible aux requérants d'introduire un recours en annulation contre ledit permis;

Considérant que l'urgence n'est dès lors pas à suffisance établie,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le quatorze décembre deux mille quinze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. S. GUFFENS.