CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 247.498 du 7 mai 2020

A. 221.243/XIII-7904

En cause : **la ville de Charleroi**,
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant, élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34 bte 27
1040 Bruxelles,

Partie requérante en intervention :

FANIZZI Antonio,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe VIDAICH, avocat,
rue de Marcinelle 46-1
6000 Charleroi.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 janvier 2017, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du 10 novembre 2016 par lequel le Ministre ayant notamment l'Aménagement du territoire dans ses attributions octroie à Antonio Fanizzi un permis d'urbanisme ayant pour objet la « régularisation de la création d'une aire de stockage/stationnement en plein air de véhicules et l'extension de l'exploitation » sur un bien sis rue du Point du Jour, 4, à Mont-sur-Marchienne et cadastré 2^e division, section C, n^os 288k, 288l et 288m.

II. Procédure

Par une requête introduite le 24 février 2017, Antonio Fanizzi demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël Born, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé des demandes de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 28 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e^ Hélène Debaty *loco* M^e^ Marc Uyttendaele, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur-adjoint, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 28 janvier 2014, Antonio Fanizzi introduit un formulaire de déclaration pour un établissement de classe 3, en application du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, pour l'« exploitation d'un atelier de mécanique automobile ». Les rubriques de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées qui sont concernées par cette déclaration sont les suivantes :

« 50.20.01.01 atelier d'entretien et/ou réparation des véhicules à moteur lorsque le nombre de fosses ou ponts élévateurs est inférieur à trois;

63.12.05.05.01 installation de stockage temporaire des huiles usagées, telles que définies à l'article 1^er^, 1°, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 avril 1992

relatif aux huiles usagées lorsque la capacité de stockage est supérieure à 500 litres et inférieure à ou égale à 2000 litres ».

2. Il en est accusé réception le 12 février 2014.

3. Le 21 septembre 2015, Antonio Fanizzi, introduit une demande de permis d'urbanisme relative à la « régularisation de la création d'une aire de stockage/stationnement en plein air de 5 à 25 véhicules et l'extension de l'exploitation de l'atelier de mécanique existant » sur un bien situé rue du Point du Jour, 4, à Mont-sur-Marchienne et cadastré 2e division, section C, parcelles n°s 288 k, 288 l et 288 m.

Sont notamment joints à cette demande :
- une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- un rapport qui présente les actes et travaux projetés;
- un reportage photographique.

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

4. À la suite d'une demande de la ville de Charleroi datée du 15 octobre 2015, un nouveau reportage photographique et un nouveau rapport sont versés au dossier.

5. Un récépissé de la demande est délivré le 18 novembre 2015 et il est accusé réception du dossier complet le 24 décembre 2015.

6. Du 7 au 21 janvier 2016, une enquête publique est organisée; elle donne lieu au dépôt de cinq réclamations.

7. Le 21 avril 2016, le service du permis d'environnement de la ville de Charleroi remet un avis défavorable.

8. Le 26 avril 2016, le service de l'urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable.

9. Le 7 juin 2016, le collège communal de Charleroi refuse d'octroyer le permis sollicité. Cette décision est notamment motivée comme suit :

« [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : le projet consiste en la création d'une aire de stationnement de 5 à 25 véhicules éloignée de plus de 15 mètres du front de voirie et dépassant de plus de 4 mètres la profondeur des bâtiments contigus;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 07/01/2016 au 21/01/2016, conformément aux dispositions du CWATUP;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité, que le Collège communal a la capacité de refuser directement le permis sollicité;

Considérant que les services visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

Vu que l'avis du Service Permis d'Environnement a été sollicité en date du 14/12/2015, transmis en date du 21 avril 2016 et qu'il est défavorable;

Considérant qu'il a été jugé pertinent de tenir compte de cet avis bien que ce dernier ait été délivré en dehors des délais prévus par le CWATUP;

Vu que l'avis de la Zone de secours Hainaut-Est a été sollicité en date du 14/12/2015, transmis en date du 22 février 2016, et qu'il est favorable conditionnel;

Considérant qu'il a été jugé pertinent de tenir compte de cet avis bien que ce dernier ait été délivré en dehors des délais prévus par le CWATUP;

Vu l'avis du service communal de l'Urbanisme, daté du 26/04/2016, libellé comme suit :

" Considérant que le bien visé par la demande est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par Arrêté royal le 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets;

Considérant que l'objet de la demande tel que formulé par le demandeur porte sur 'l'exploitation d'un garage et le stockage de véhicules';

Considérant qu'après analyse des documents du dossier, l'objet de la demande vise précisément la régularisation de la création d'une aire de stockage/stationnement en plein air de 5 à 25 véhicules et l'extension de l'exploitation de l'atelier de mécanique existant;

Considérant que le bien visé par la demande a fait l'objet sous la référence DE/2014/0012 d'une déclaration de classe 3 déclarée recevable par le Collège communal en date du 12 février 2014 et ayant pour objet la 'mise en activité d'un établissement nouveau. Exploitation d'un atelier de mécanique automobile comportant : Un pont, un compresseur d'une puissance installée de 3Kw débitant dans une cuve d'air comprimé d'une capacité nominale de 100 litres, un dépôt d'huiles neuves d'une capacité de stockage de 10 litres, un dépôt d'huiles usagées d'une capacité de stockage de 1000 litres. Le garage est chauffé à l'aide d'un canon à chaleur';

Considérant que le bien concerné par la demande est un ensemble de parcelles (espace non bâti et batterie de sept garages) d'une surface totale de 764,00 m^2 situé en recul de 21,05 m de la rue du Point du Jour et derrière les habitations de la rue Séraphin Antoine;

Considérant que la batterie de garages est de type 'rez-de-chaussée avec toiture à versants', qu'elle est implantée à 21,05 m de la voirie, qu'elle mesure 27,60 m de largeur et 7,03 m de profondeur – soit une superficie de 194,03 m^2 –, que les ouvertures des garages sont orientées vers l'arrière de la parcelle;

Considérant que l'atelier de mécanique existant est actuellement autorisé à l'intérieur du deuxième garage, que la demande visant à étendre la surface d'exploitation porte sur le premier garage;

Considérant que le reportage photographique permet de constater qu'il existe déjà une activité mécanique dans le premier et le deuxième garage ainsi que dans la cour faisant face aux garages;

Considérant que le garage concerné par l'extension de l'exploitation présente les dimensions suivantes : 5,05 m de largeur, 7,03 m de profondeur – soit une surface 35,50 m^2 –, que cela a pour conséquence de doubler la surface d'exploitation autorisée;

Considérant que le demandeur projette la mise en œuvre de mesures particulières afin de réduire les nuisances sonores provoquées par l'exploitation : la pose d'un tapis en caoutchouc sur les établis, le remplacement de la porte de garage par une porte de meilleure isolation acoustique, l'isolation acoustique des murs, qu'il y a cependant lieu de relever que les deux dernières mesures ne sont pas développées dans la demande;

Considérant que l'aire de stationnement projetée est implantée dans la cour faisant face aux entrées des garages, que cette cour s'étend sur toute la largeur de la batterie de garages et sur une profondeur de 14,95 m – soit une superficie d'environ 326,22 m^2;

Considérant que l'aire de stationnement est par conséquent largement située en arrière zone, notamment à l'arrière d'habitations situées rue Séraphin Antoine, qu'une activité importante liée à un atelier mécanique et au stationnement de nombreuses voitures est inadaptée au lieu;

Considérant que ladite cour a été partiellement aménagée en face des deux garages concernés par la mise en œuvre d'un revêtement de sol en béton et d'éléments permettant l'évacuation et le traitement des déchets produits;

Considérant qu'il est indiqué dans la demande qu'un béton sera également mis en œuvre à l'avenir sur le reste de la cour, que cette mesure n'est cependant pas développée et ne fait pas partie de la demande;

Considérant que le recouvrement de la cour par un matériau imperméable tel que le béton est susceptible, par sa taille, de causer un ruissellement problématique des eaux de pluies;

Considérant en outre qu'une amélioration du revêtement de la cour est susceptible de permettre une utilisation de cette zone à des fins de carrosserie et de mécanique, que tel est déjà malheureusement le cas comme le confirment plusieurs photos, qu'il est inopportun de favoriser une telle exploitation de la cour compte tenu de sa situation en arrière zone;

Considérant de plus que, vu la dimension des garages, ceux-ci ne sont pas susceptibles d'accueillir des véhicules plus hauts qu'une voiture classique, que cela renforce le risque de voir l'activité s'étendre dans la cour, que cette situation est déjà avérée par plusieurs photographies;

Considérant que l'enquête publique organisée du 7 janvier 2016 au 21 janvier 2016 en application de l'article 330, 2° du CWATUP a suscité 5 lettres de réclamations et/ou observations;

Considérant que les observations et réclamations recueillies dans le cadre de l'enquête publique peuvent être résumées comme suit :

- Bruits liés à l'activité de carrosserie et de mécanique;
- Non-respect d'un droit de passage (présumé) le long d'une maison contiguë en raison du stationnement de véhicules;
- Incompatibilité de la zone avec le stationnement possible de 25 véhicules;
- Sécurité des usagers du domaine public compromise en raison de la circulation des véhicules vers le site d'activité;

Considérant que les réclamations sont globalement fondées, qu'un reportage photographique communiqué dans le cadre de l'enquête publique permet de remarquer qu'au moins huit véhicules ont déjà occupé simultanément l'espace faisant face aux entrées de garages, que l'activité de mécanique s'est également déroulée sur cet espace, en dehors du garage autorisé;

Considérant par conséquent que la problématique relative aux nuisances sonores est parfaitement concevable compte tenu de l'importance avérée de l'activité, qu'un développement d'une telle ampleur n'est pas compatible avec la zone dans laquelle il se déroule, que ce n'est donc pas acceptable en l'état;

Considérant que l'avis du Service Régional d'incendie a été sollicité en date du 14 décembre 2015, que la Zone de Secours Hainaut Est a transmis en date du 22 février 2016 son avis daté du 12 février 2016, qu'il est favorable conditionnel et libellé comme suit : 'c) Conclusion : Après réalisation des aménagements décrits dans le présent avis, la sécurité au point de vue incendie et/ou panique sera satisfaisante';

Considérant que l'avis du Service du Permis d'Environnement sollicité en date du 14 décembre 2015 et reçu en date du 21 avril 2016 est défavorable et libellé comme suit : 'Des photos sont jointes en annexes du présent rapport : elles confirment qu'une activité beaucoup plus importante que celle décrite dans la déclaration DE/2014/0012 s'est développée sur le site, tant à l'intérieur du garage mais surtout à l'extérieur du garage. De plus, on peut constater que cette activité a perduré dans le temps (…), que cette activité importante est en partie décrite dans la demande de permis d'urbanisme, qu'indéniablement cette activité est contraire aux bonnes pratiques du secteur de l'automobile puisque se développant totalement à l'air libre et donc provoquant immanquablement des nuisances pour le voisinage, d'autant plus que les fenêtres de l'habitation la plus proche se situent directement en bordure du site. Dès lors, au vu de l'implantation de l'établissement et des nuisances pouvant être générées par l'établissement, le Service du Permis d'Environnement remet un avis défavorable sur la demande de permis d'urbanisme. En ce qui concerne la mise en œuvre de la déclaration DE/2014/0012, s'il est admis qu'un permis d'urbanisme était requis avant la mise en œuvre de cette déclaration, pour le changement d'affectation du 'garage individuel pour véhicules ou box pour automobiles' en 'garage atelier pour la réparation et l'entretien de véhicules', associé à la parcelle cadastrale 13 C 288 M, alors le Service du Permis d'Environnement remet également un avis défavorable sur ce changement d'affectation'.";

Considérant qu'en application de l'article 107, § 2 du CWATUP, il est cependant loisible au Collège communal de refuser le permis d'urbanisme sans solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant, en résumé, que la demande n'est pas adaptée au lieu dans lequel elle s'implante;

En conclusion : refus de permis d'urbanisme" [...] ».

10. A une date indéterminée, Antonio Fanizzi introduit un recours administratif contre cette décision de refus. Le recours est réceptionné par la DGO4 le 25 juillet 2016.

11. Le 1er septembre 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

12. Le 21 octobre 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 donne un avis favorable libellé de la manière suivante :

« [...]

Considérant que l'avis favorable émis par la Commission est notamment motivé et libellé comme suit :

" (...) Compte tenu de ce qu'il ressort des éléments mis en exergue lors de l'audition que le demandeur exerce une activité de réparation de véhicules à l'arrière de son habitation à l'intérieur de garages existants; que cette activité présente une ampleur très limitée; que la demande de permis d'urbanisme semble ne modifier en rien la situation des lieux et les constructions existantes; que l'activité du demandeur est reprise en classe 3 par la législation relative au permis d'environnement (déclaration environnementale);

Compte tenu de ce que la Commission n'aperçoit pas en quoi l'activité exercée par le demandeur nécessite un permis d'urbanisme; qu'il ne s'agit pas d'un dépôt de véhicules usagés; que les aménagements de l'atelier à l'intérieur d'un garage ne nécessitent pas de permis; que le projet ne comporte pas de construction et/ou de transformation des bâtiments existants; que la Commission estime que seule une déclaration de classe 3 apparaît nécessaire; que, quoi qu'il en soit, la Commission estime qu'il est tout à fait acceptable qu'implanter une petite activité de réparation de véhicules à l'endroit concerné;

La Commission émet un avis favorable, mais s'interroge quant à la nécessité d'un permis d'urbanisme en l'espèce.";

Considérant que les arguments développés par la Commission sont pertinents; que l'autorité de recours ne s'y rallie que partiellement pour les motifs suivants;

Considérant que l'article 84, § 1er, 13°, b) dispose qu'un permis d'urbanisme est requis pour l'utilisation habituelle d'un terrain pour "le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes, à l'exception des installations mobiles autorisées par un permis de camping-caravaning."; que les véhicules en transit sur la propriété du demandeur ne sont pas des véhicules déclassés et définitivement hors d'usage mais bien des véhicules nécessitant réparation en vue d'une vente éventuelle; que la demande de création d'une aire de stockage/stationnement pour 5 à 25 véhicules faisant l'objet du présent recours nécessite donc en l'espèce, l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme conformément à l'article 84, § 1er, 13° b) du CWATUP susmentionné;

Considérant que l'autorité de recours tient enfin à attirer l'attention du demandeur sur le fait que le commerce de véhicules automobiles est soumis à l'obtention préalable d'une déclaration de classe 3, conformément à la rubrique 50.10.01 du Code de l'Environnement;

Considérant qu'aucun procès-verbal d'infraction ne figure au dossier administratif;

Considérant que les activités de réparations de véhicules exercées par le demandeur sont mises en œuvre à l'intérieur d'un garage et sont autorisées par une déclaration environnementale délivrée par le Collège communal en date du 12 février 2014; que les éventuelles nuisances générées par ces activités ne relèvent pas des compétences de l'aménagement du territoire mais relèvent du champ d'application du Code de l'Environnement;

Considérant que l'extension de l'exploitation existante concerne le garage n° 1, contigu au garage n° 2 dont l'activité est actuellement couverte [par] la déclaration de classe 3 susmentionnée; que l'extension nécessite la démolition partielle du mur porteur séparant les 2 garages existants; que ces travaux sont soumis à l'obtention préalable d'une permis d'urbanisme conformément à l'article 84, § 1er, 5° du CWATUP; que l'extension projetée ne génère aucune extension de l'emprise au sol du bâti existant; que l'autorité de recours estime que cette extension est acceptable en ce qu'elle ne modifie aucunement les caractéristiques architecturales du bâti existant et qu'elle ne compromet pas la destination de la zone déjà actuellement affectée au parcage de véhicules;

Considérant que l'article 26 du CWATUP susmentionné dispose que "(...) Les activités d'artisanat (...), de petite industrie (...) peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage."; que les activités exercées n'ont généré aucune modification du bâti existant, tant au niveau de son emprise au sol que de ses caractéristiques architecturales; que les véhicules sont stationnés sur la propriété du demandeur au niveau de la cour arrière qui est déjà, à l'heure actuelle, affectée partiellement au parcage de véhicules par la présence d'une batterie de garages; que l'autorité de recours se rallie sur ce point à l'avis de la Commission en estimant que l'activité de réparation de véhicules est acceptable en ce qu'elle présente une ampleur limitée et un impact visuel et urbanistique négligeable; que s'il existe des nuisances, l'enquête publique révèle, comme la motivation du permis dont recours, que celles-ci ne dépassent pas ce qui est raisonnablement admissible eu égard au zonage fixé par le Gouvernement;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, le permis d'urbanisme peut être octroyé ».

12. Le 10 novembre 2016, le Ministre ayant notamment l'Aménagement du territoire dans ses attributions octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel s'approprie et reproduit essentiellement l'avis de la DGO4.

IV. Non paiement des droits de rôle dans le chef de la requérante en intervention

En application de l'article 70, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 précité, l'introduction d'une requête en intervention donne lieu au paiement d'un droit de cent cinquante euros.

L'article 71, alinéas 1er et 2, du même arrêté prévoit que les droits sont acquittés par un virement ou un versement sur le compte bancaire ouvert auprès du service désigné au sein du Service public fédéral des Finances comme compétent pour percevoir les droits au Conseil d'État et qu'à cette fin, le greffier en chef adresse

au débiteur une formule de virement portant une communication structurée permettant d'imputer le paiement à l'acte de procédure auquel il se rapporte. Selon l'alinéa 4 de cette disposition, si le compte bancaire n'est pas crédité du montant dû dans un délai de trente jours, la chambre répute non accompli ou raye du rôle la demande ou le recours introduit.

Par un courrier réceptionné le 6 mars 2017, la partie requérante en intervention a été invitée à effectuer le paiement des droits visés à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 précité, ce qui n'a pas été fait.

Conformément à l'article 71 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948, la requête en intervention introduite par Antonio Fanizzi doit, dès lors, être réputée non accomplie.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le moyen unique est pris de la violation de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, de motivation formelle, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante rappelle que, selon la jurisprudence du Conseil d'État, l'article 26 du CWATUP contient deux conditions cumulatives distinctes, à savoir, d'une part, que le projet soumis à la demande de permis en zone d'habitat ne puisse empêcher cette zone de remplir pleinement sa fonction première qu'est la résidence et, d'autre part, qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des conditions et activités existantes du voisinage au vu, non seulement de la construction projetée en tant que telle, mais aussi de l'activité qu'abritera la construction.

Elle ajoute que l'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans le permis d'urbanisme litigieux alors que, selon elle, un tel examen n'a pas été opéré en l'espèce.

Elle estime que l'acte attaqué est doté de motifs stéréotypés et insuffisants au regard des remarques émises durant l'enquête publique et au regard de la situation concrète des lieux (compte tenu notamment des activités qu'ils sont appelés à abriter) tels qu'ils étaient décrits dans sa décision de refus.

Elle considère que l'auteur de l'acte attaqué ne peut en aucun cas être suivi lorsqu'il énonce que la présence de vingt-cinq véhicules en intérieur d'ilot et les déplacements qui en sont le corollaire ne présenteraient pas de nuisances excessives.

Selon elle, l'autorité ne peut pas non plus être suivie lorsqu'elle affirme, sans autre motif, que, d'une part, l'activité de réparation de véhicules serait acceptable en ce qu'elle présente « une ampleur limitée et un impact visuel et urbanistique négligeable » et que, d'autre part, s'il existe des nuisances, celles-ci seraient « admissibles ».

Elle estime que de tels motifs sont contredits par les réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique.

En réplique, elle soutient que la partie adverse se contente d'affirmer que la partie requérante se livre à une appréciation en opportunité au regard du bien-fondé du projet sans s'en expliquer. Elle maintient que l'auteur de l'acte attaqué n'a motivé sa décision ni au regard de la situation concrète des lieux ni au regard des remarques émises lors de l'enquête publique.

B. La partie adverse

La partie adverse soutient que les griefs formulés par la partie requérante portent davantage sur l'opportunité du projet litigieux que sur la légalité d'un acte administratif, en ce qu'elle argumente sur l'appréciation qu'il conviendrait de réserver à la présence de vingt-cinq véhicules en arrière zone.

Elle affirme que les nuisances imputables au commerce de véhicules automobiles et aux activités de réparation de véhicules sont étrangères à l'objet de l'acte attaqué, qui est un permis d'urbanisme, tandis que ces activités sont soumises à une déclaration environnementale.

Elle estime que l'acte attaqué est adéquatement motivé en ce qu'il a reproduit une bonne part de la décision de refus de la partie requérante, et un passage de l'avis de la commission d'avis sur les recours. Selon elle, l'admissibilité du projet est motivée adéquatement par le considérant de l'acte attaqué qui affirme

notamment que « les activités exercées n'ont généré aucune modification du bâti existant, tant au niveau de son emprise au sol que de ses caractéristiques architecturales » et « que l'activité de réparation de véhicules est acceptable en ce qu'elle présente une ampleur limitée et un impact visuel et urbanistique négligeable ».

Elle conclut que la partie requérante tente de substituer sa propre appréciation à celle de l'auteur de l'acte attaqué.

V.2. Examen

L'article 26 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics ».

Il résulte des termes de cette disposition que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence et peut également être une zone multifonctionnelle.

Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale – résidentielle – de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage.

Afin de déterminer si une activité est compatible avec le voisinage, il importe de tenir compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes au vu de la construction projetée en tant que telle et de l'activité favorisée par le permis.

De façon générale, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De la même manière, quand bien même l'autorité communale aurait émis un avis défavorable,

l'autorité délivrante, qui n'est pas liée par cet avis, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés.

Par ailleurs, lorsque la demande porte sur un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'auteur de l'acte n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Enfin, l'erreur manifeste d'appréciation est l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il faut que l'appréciation soit incompréhensible pour tout observateur averti. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Le simple fait que les voisins requérants et l'autorité communale ne partagent pas l'appréciation émise par l'autorité délivrante est insuffisant pour démontrer que cette dernière aurait retenu une appréciation qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente n'aurait pu formuler.

En l'espèce, le permis attaqué a pour objet la « régularisation de la création d'une aire de stockage/stationnement en plein air de 5 à 25 véhicules et l'extension de l'exploitation de l'atelier de mécanique existant ».

Il n'est pas contesté que ce permis est requis en application de l'article 84, § 1er, 13°, b), (placement d'une ou de plusieurs installations mobiles) et de l'article 84, § 1er, 5°, du CWATUP (transformation d'une construction existante).

Les aménagements en cause ne sont pas destinés à la résidence, de sorte que l'autorité devait s'assurer que, conformément à l'article 26, alinéa 2, du CWATUP, ceux-ci « ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ». Partant, la partie adverse soutient vainement que la critique de la partie requérante porte davantage sur l'opportunité du projet litigieux que sur sa légalité.

Lors de l'enquête publique, les réclamations portaient sur les points suivants :

- le bruit lié à l'activité de carrosserie et de mécanique à l'intérieur comme à l'extérieur des bâtiments (travail dans la cour) et accentué par la grande proximité des habitations voisines;

- le non-respect d'un droit de passage (présumé) le long d'une maison contiguë en raison du stationnement de véhicules;
- la présence de dépanneuses venant déposer les véhicules au garage, à « quelques centimètres » de la fenêtre d'un des riverains;
- l'incompatibilité de la zone avec le stationnement possible de 25 véhicules;
- la sécurité des usagers du domaine public compromise en raison de la circulation des véhicules vers le site d'activité.

Intégré dans la décision de la partie requérante, l'avis de son service communal de l'urbanisme relevait dans le même sens les éléments suivants :

- « le reportage photographique permet de constater qu'il existe déjà une activité mécanique dans le premier et le deuxième garage ainsi que dans la cour faisant face aux garages »;
- « les réclamations sont globalement fondées, qu'un reportage photographique communiqué dans le cadre de l'enquête publique permet de remarquer qu'au moins huit véhicules ont déjà occupé simultanément l'espace faisant face aux entrées de garages, que l'activité de mécanique s'est également déroulée sur cet espace, en dehors du garage autorisé »;
- « que la problématique relative aux nuisances sonores est parfaitement concevable compte tenu de l'importance avérée de l'activité, qu'un développement d'une telle ampleur n'est pas compatible avec la zone dans laquelle il se déroule, que ce n'est donc pas acceptable en l'état »;
- « vu la dimension des garages, ceux-ci ne sont pas susceptibles d'accueillir des véhicules plus hauts qu'une voiture classique, que cela renforce le risque de voir l'activité s'étendre dans la cour, que cette situation est déjà avérée par plusieurs photographies ».

L'avis du service du permis d'environnement allait également en ce sens, celui-ci indiquant notamment qu'un reportage photographique confirme qu'une activité beaucoup plus importante que celle décrite dans la déclaration s'est développée sur le site, tant à l'intérieur du garage mais surtout à l'extérieur du garage, et que cette activité est contraire aux bonnes pratiques du secteur de l'automobile puisqu'elle se développe à l'air libre et provoque immanquablement des nuisances pour le voisinage, « d'autant plus que les fenêtres de l'habitation la plus proche se situent directement en bordure du site ».

L'acte attaqué ne rencontre pas de manière adéquate ces critiques particulièrement étayées et convergentes formulées tant lors de l'enquête publique que par les services de la partie requérante. En outre, il ne répond pas non plus aux exigences de motivation spéciale imposées en cas de permis de régularisation.

De plus, la motivation de l'acte attaqué est imprécise et ne permet pas de considérer que les deux conditions requises par l'article 26 du CWATUP pour autoriser une activité autre que résidentielle en zone d'habitat sont rencontrées. Cette motivation laisse au contraire apparaître que l'autorité ne s'est pas enquise de la juste mesure de la situation de fait et des nuisances corrélatives. Ainsi, en indiquant que les véhicules sont réparés à l'intérieur des garages, l'auteur de l'acte attaqué ne tient pas compte des constats répétés de véhicules réparés dans la cour.

Pourtant, l'autorité était tenue d'avoir égard à l'importance, à la nature et aux caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu, non seulement de la construction projetée en tant que telle, mais aussi en fonction de l'activité favorisée par le permis. En ce sens, l'autorité se méprend en droit sur la portée de sa compétence en affirmant que « les éventuelles nuisances générées par ces activités ne relèvent pas des compétences de l'aménagement du territoire ».

Enfin, l'auteur de l'acte attaqué ne peut établir de comparaison utile entre les véhicules stationnés, en nombre limité, devant de simples garages, et ceux dont le nombre peut s'élever jusque vingt-cinq qui sont concernés par le projet litigieux.

Il s'ensuit que le moyen unique est fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Antonio Fanizzi est réputée non accomplie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 10 novembre 2016 par lequel le Ministre ayant notamment l'Aménagement du territoire dans ses attributions octroie à Antonio

Fanizzi un permis d'urbanisme pour la « régularisation de la création d'une aire de stockage/stationnement en plein air de véhicules et l'extension de l'exploitation » sur un bien sis rue du Point du Jour, 4, à Mont-sur-Marchienne.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le 7 mai 2020 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Colette Debroux