

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 131.996 du 3 juin 2004

A.70.437/XIII-3091

En cause :

1. **ROOBAERT** Jean,
2. **NOWORYTA** Alfreda,

ayant élu domicile chez
Me Paul HEGER, avocat,
rue du Séminaire 1
5000 Namur,

contre :

la Ville de La Louvière,
ayant élu domicile chez
Me Paul-Louis PIERSON, avocat,
place Jean Jacobs 8/16
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 août 1996 par Jean ROOBAERT et Alfreda NOWORYTA qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré le 10 juin 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière à Willy EMPAIN pour la construction d'une habitation rue du Bois d'Huberbu à Trivières;

Vu l'arrêt n° 63.049 du 13 novembre 1996 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 novembre 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 25 mars 2004, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 avril 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me M.-L. BAYET, loco Me P. HEGER, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me N. WEINSTOCK, loco Me P.-L. PIERSON, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Selon l'accusé de réception délivré le 29 mai 1996 par l'administration communale de La Louvière, une demande de permis de bâtir a été introduite par Willy EMPAIN pour la construction d'une habitation unifamiliale à Trivières, rue du Bois d'Huberbu, sur la parcelle cadastrée section B, n° 322x/p.

Suivant les prescriptions du plan de secteur de La Louvière-Soignies, arrêté par l'Exécutif régional wallon le 9 juillet 1987, les lieux sont situés en zone d'habitat. Le règlement communal d'urbanisme, adopté le 18 décembre 1989, approuvé le 22 mars 1990 et modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 janvier 1995, inscrit le bien litigieux en "unité paysagère de type 17", soit une unité de transition entre les ordres continu et ouvert.

Il n'existait ni plan particulier d'aménagement ni permis de lotir applicables à la parcelle considérée à l'époque de l'introduction du recours mais la ville de La Louvière est une commune "en décentralisation" au sens du décret du 27 avril 1989, en sorte que l'avis préalable du fonctionnaire délégué n'était pas requis.

2. Le permis sollicité a été délivré le 10 juin 1996 et se borne à viser les prescriptions réglementaires applicables. Ce permis constitue l'acte attaqué.

3. Dans plusieurs lettres datées des 9 et 10 juillet 1996, les requérants ont protesté contre le fait que l'implantation de la construction autorisée serait la seule de la rue d'Huberbu qui ne prévoirait pas de reculs latéraux alors que les plaignants se sont vu imposer un recul latéral de 2,50 mètres au moment de construire leur habitation. Ils ont joint à l'une de leurs lettres l'extrait d'un permis de lotir, non daté, qui prévoirait un recul latéral de 3 mètres pour une autre parcelle de la même rue.

La partie adverse y a répondu le 16 juillet 1996 dans les termes suivants :

" (...)

- 1^o) Le terrain sis à la gauche de votre habitation est situé, comme l'ensemble de la rue d'ailleurs, en unité 17 à la carte des unités paysagères annexée au règlement communal d'urbanisme. Cette unité 17 (...) est située à la transition entre, d'une part, l'unité de construction urbaine en ordre continu et fermé et, d'autre part, l'unité résidentielle de type ouvert. Cela se justifie pleinement lorsque l'on s'aperçoit qu'il existe dans la rue de ces deux types de construction.
- 2^o) En ce qui concerne la demande de Monsieur EMPAIN, et tenant compte de l'étroitesse de la parcelle (8m), il ne pouvait être fait application que des prescriptions de l'ordre fermé.
- 3^o) Vous avez reçu à plusieurs reprises des courriers en provenance de l'Administration Provinciale de l'Urbanisme. Ces courriers précédaient la mise en application du règlement communal d'urbanisme voté le 18 décembre 1989, par le Conseil Communal de la Ville de La Louvière, approuvé par l'Exécutif Régional Wallon, le 22 mars 1990 et paru au moniteur belge le 20 septembre 1990.
- 4^o) Le permis de bâtir a été délivré à Monsieur EMPAIN par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 10 juin dernier. Cette décision a été notifiée à l'intéressé le 20 juin et une copie du dossier a également été transmise, ce même jour, à Monsieur le fonctionnaire délégué de la Région Wallonne qui disposait d'un délai de 20 jours pour une éventuelle suspension de la décision du Collège. Monsieur le fonctionnaire délégué n'a pas fait usage de ce droit.
- 5^o) Dans le courrier adressé à Monsieur VERMEULEN, vous joignez des prescriptions urbanistiques concernant un lotissement. Nous supposons (car les indications cadastrales ont été modifiées) qu'il s'agit du lotissement sollicité par la famille SANTERRE pour la construction de 5 lots. Vu la largeur de la parcelle (+/- 125 mètres), le lotisseur a opté pour de l'habitation en ordre ouvert (style villas). Il aurait tout aussi bien pu prendre l'option de la construction en ordre fermé.
En tout état de cause, vous ne pouvez faire l'assimilation des prescriptions d'un lotissement de 5 lots à l'ensemble de la rue du Bois d'Huberbu. Seules les prescriptions du règlement communal d'urbanisme doivent être prises en considération.

(...)"

Considérant que la requête en annulation n'est revêtue de timbres fiscaux qu'à concurrence de 7000 francs; qu'il s'ensuit qu'elle n'est recevable uniquement en tant qu'elle est introduite par Jean ROOBAERT;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de la requête, de la violation de l'article 16 du règlement communal d'urbanisme; qu'il expose que la partie adverse a fondé sa décision sur l'article 17 du même règlement, estimant que le projet était situé en unité paysagère de type 17 (unité de transition entre les ordres continu et ouvert), que cette zone est située entre l'unité de construction urbaine en ordre continu et fermé (article 15) et l'unité résidentielle de type ouvert (article 16) voire, localement, l'unité rurale, et que l'article 17-2 énonce qu'en fonction de leur localisation et de la situation existante, les nouvelles bâtisses doivent respecter, soit les dispositions de l'article 15, soit celles de l'article 16; qu'il constate que l'article 17-2, alinéa 3, dispose qu'il est fait application de l'article 16 pour les parcelles situées entre deux bâtisses existantes avec façades latérales ou assimilables à une telle situation (pignon percé offrant une vue, recul latéral et façades séparées de moins de 40 mètres); qu'il produit des photographies qui établissent que la situation litigieuse correspond à ce cas de figure; qu'il en déduit que l'autorité aurait dû imposer un recul latéral de 3 mètres comme le prévoit l'article 16 du règlement; qu'il ajoute que la circonstance que, de l'aveu même de la partie adverse, la parcelle de Willy EMPAIN serait trop étroite ne pourrait justifier une entorse au règlement; qu'il se réfère à deux courriers que le fonctionnaire délégué lui a adressés, courriers datés respectivement des 30 octobre 1978 et 7 avril 1988, dans lesquels le maintien d'un terrain nu était jugé nécessaire;

Considérant que la partie adverse répond que la parcelle litigieuse est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur et estime qu'elle avait, par conséquent, vocation à être construite; qu'elle admet que la parcelle est située en "unité 17" et donc soumise à l'article 17 du règlement communal d'urbanisme; qu'elle ajoute que cette disposition se réfère, suivant les circonstances, aux articles 15 ou 16 pour en déduire que c'est à juste titre et sans pouvoir être contestée que, tenant compte de l'étroitesse de la parcelle, l'autorité a choisi d'y appliquer les règles de l'article 15, prescrites pour les constructions en ordre continu; qu'elle relève que le recul de 3 mètres n'aurait été requis, par hypothèse, que s'il avait été fait application de l'article 16; que, par ailleurs, elle rappelle qu'il a été jugé, à propos du même règlement communal, qu'il y a lieu de tenir compte de la situation existante de fait et d'éviter de qualifier, en l'espèce, un chemin piétonnier de rue (C.E. n° 57.806 du 24 janvier 1996); qu'elle termine en estimant qu'il est toujours loisible à l'autorité communale de déroger à son propre règlement;

Considérant que l'article 2.17-2 du règlement communal d'urbanisme, disposition qui traite de l'implantation des bâtiments dans l'unité de transition entre les ordres continu et ouvert et dont l'application à la situation litigieuse n'est pas contestée, est rédigé comme suit :

" En fonction de la situation existante, les bâtisses à construire respectent les dispositions soit de l'Art 15 relatif aux unités urbaines de bâtisse en ordre continu, soit de l'Art 16 relatif à l'unité de bâtisse en ordre ouvert. L'application de l'un ou l'autre de ces articles étant de mise suivant les principes ci-après :

Pour la (ou les) parcelle(s) sise(s) entre deux bâtisses existantes avec pignons aveugles séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art 15.

Pour la (ou les) parcelle(s) sise(s) entre deux bâtisses existantes avec façade latérale ou assimilable (pignons percés de vues et avec recul latéral) séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art 16.

Pour la (ou les) parcelle(s) sise(s) entre une bâtisse existante avec pignon aveugle et une bâtisse avec façade latérale ou assimilable séparées de moins de 40 m, application des dispositions des Art 15 et 16 de manière à éviter le maintien ou la création de pignons aveugles.

Pour les parcelles ou ensembles de parcelles de plus de 50 m à front de voirie le choix des dispositions de l'Art 15 ou de l'Art 16 est imposé par le Collège en tenant compte du fait que les pignons aveugles ne peuvent être maintenus.

(...)"

Considérant que les documents photographiques produits par le requérant indiquent que la situation en cause est celle qui est visée au troisième alinéa de la disposition citée et qu'il y avait donc lieu d'appliquer les prescriptions prévues pour les unités résidentielles de type ouvert puisque les deux maisons voisines entre lesquelles prenait place la construction litigieuse ont des pignons percés de vue avec recul latéral et sont séparées de moins de quarante mètres; que cette disposition ne laisse aucun choix à l'autorité;

Considérant que si une dérogation au règlement communal d'urbanisme pouvait être demandée, et ne l'a pas été, il convient de constater que, contrairement à ce que semble soutenir la partie adverse dans son mémoire en réponse et dans son dernier mémoire, cette dérogation n'aurait pu éventuellement être accordée qu'en conformité avec l'article 5 dudit règlement lequel renvoie au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et après avoir été soumise au fonctionnaire délégué;

Considérant que le moyen est fondé;

Considérant que le second moyen, pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, n'est pas susceptible d'entraîner une annulation aux effets plus étendus; qu'en conséquence, il n'y a pas lieu de l'examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête, en tant qu'elle est introduite par Alfreda NOWORYTA, est rejetée.

Article 2.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 10 juin 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière à Willy EMPAIN pour la construction d'une habitation unifamiliale à Trivières, rue du Bois d'Huberbu, sur la parcelle cadastrée section B, n° 322x/p.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trois juin deux mille quatre par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.