

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 57.806 du 24 janvier 1996

A.66.657/III-22.088

En cause : 1. **DUGAUQUIER** Michel,
 2. **SGORRANO** Raphaël,
 3. **SALAMONE** Angelo,
 ayant tous élu domicile chez
 Me Philippe LEVERT, avocat
 avenue Clémentine 3
 1060 Bruxelles,

 contre :

 la Ville de La Louvière.

LE CONSEIL D'ETAT, XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 2 décembre 1995 par Michel DUGAUQUIER, Raphaël SGORRANO et Angelo SALAMONE, qui tend à la suspension de l'exécution du permis de bâtir que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière a délivré le 25 septembre 1995 à la société anonyme ARTISANS DU BATIMENT en vue de construire un immeuble de seize appartements sur un terrain sis rue du Football à 7110 Houdeng-Aimeries;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants, qui demande l'annulation du même acte;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 1996 fixant l'affaire à l'audience du 22 janvier 1996;

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

Entendu, en son rapport, M. LEROY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me CORNET, loco Me PIERSON, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 de suspension se présentent comme suit :

Michel DUGAUQUIER, Raphaël SGORRANO et Angelo SALAMONE habitent tous les trois à (7110) Houdeng-Aimeries, le premier avenue du Football, 11, les deux autres rue Champ du Calvaire, respectivement, aux numéros 63 et 65.

Le 30 juin 1995, après que deux demandes antérieures n'ont pas abouti, la S.A. ARTISANS DU BATIMENT introduit une demande de permis de bâtir qui a pour objet la construction d'un immeuble de seize appartements. Il ressort du plan d'implantation annexé à la demande que la construction de cet immeuble à appartements constitue la première étape d'un projet plus vaste qui comprend égale-

ment, dans une seconde phase, la division de la parcelle en six lots dont cinq sont destinés à accueillir des villas desservies par une voirie privée aboutissant dans l'avenue du Football. Le 5 septembre 1995, la commission consultative communale d'aménagement du territoire émet un avis favorable «sous réserve du respect strict des prescriptions de l'article 15.2 du règlement d'urbanisme».

Le 25 septembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins de La Louvière accorde à la S.A. ARTISANS DU BATIMENT le permis de bâtir que celle-ci demandait en vue de construire un immeuble de seize appartements sur un terrain sis à Houdeng-Aimeries, avenue du Football. Ce permis est l'acte attaqué.

Le 10 novembre 1995, le fonctionnaire délégué écrit à l'avocat des requérants qu'il n'envisage pas de suspendre le permis litigieux;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 6, 15, 16 et 17, du règlement d'urbanisme de la ville de La Louvière, de l'erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de l'excès de pouvoir, en ce que le permis de bâtir litigieux se fonde sur l'article 15, § 2, du règlement d'urbanisme de la ville de La Louvière, alors que, troisième branche, à supposer que seul l'article 15, § 2 (n° 3.15-2) du règlement communal d'urbanisme soit applicable, encore faudrait-il constater que les conditions énumérées par cette disposition ne sont pas remplies en l'espèce puisque, d'une part, la parcelle en cause ne comporte pas une largeur à front de rue supérieure à quarante mètres, puisque, d'autre part, la ruelle du Patronage qui a une largeur de 1 m à 1 m 50 et qui est réservée à la circulation des piétons, ne peut pas être assimilée à une rue, et puisque, enfin, les autres conditions ne peuvent pas être invoquées en l'espèce;

Considérant que la partie adverse répond à la troisième branche du moyen que l'article 15, 2, relatif aux prescriptions urbanistiques des grands complexes prévoit l'hypothèse de la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments en ordre ouvert ou continu sur une parcelle d'un seul tenant, mitoyenne à deux rues et dans les intérieurs d'îlots de plus de quarante mètres de profondeur entre les limites arrière des parcelles à front de rue, et qu'il s'agit précisément des caractéristiques de la parcelle litigieuse;

Considérant qu'il n'est pas contesté que la parcelle pour laquelle le permis de bâtir litigieux a été accordé est située, selon le règlement communal d'urbanisme, «en unité de transition entre les ordres continu et ouvert»; que la construction dans cette «unité» est régie par l'article 17 du règlement communal d'urbanisme, rédigé comme suit :

« D. Art.17 : Unité de transition entre les ordres continu et ouvert

1.17-1) Définition du paysage

Cette unité est située à la transition entre, d'une part l'unité de construction urbaine en ordre continu et fermé (Art. 15) et, d'autre part, l'unité résidentielle de type ouvert (Art. 16 voire localement l'unité rurale). Elle est caractérisée en fait par une succession de parcelles non bâties et de bâtisses ou groupements de bâtisses établies à l'alignement ou avec de reculs variables caractéristiques des diverses unités (Art. 15 et 16).

Sous réserve des dispositions de l'Art. 6 des prescriptions générales, toutes les activités conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur y sont autorisées.

2.17-2) Implantation

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.

De même le Collège impose les dispositions à respecter dans les cas qui peuvent se présenter et qui ne sont pas précisés ci-avant.

3.17-3) Gabarit des bâtiments

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

4.17-4) Toitures et matériaux de toiture

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

5.17-5) Matériaux d'élévation

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

6.17-6) Clôtures

Les dispositions soit de l'Art. 15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.»

Considérant que l'article 15 du même règlement, en son § 3.15-2) est rédigé comme suit :

« Grands complexes.

Par grands complexes, on entend la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (y compris lotissement ou relotissement) en ordre ouvert ou continu sur une parcelle ou ensembles de parcelles d'un seul tenant :

- de plus de 40 m de largeur à front de rue;
- mitoyen(ne) à 2 rues;
- de moindre largeur à front de rue mais attenant à un grand complexe préexistant;
- bâtiment de caractère monumental reconnu;
- intérieurs d'îlots de plus de 40 m de profondeur entre les limites arrières des parcelles à front de rue(...)»;

Considérant que l'avis donné le 5 septembre 1995 par la commission consultative d'aménagement du territoire porte notamment le passage suivant :

« Considérant que ce projet doit être soumis à l'avis de la C.C.A.T. en raison de l'article 15.2 du règlement communal d'urbanisme relatif aux grands complexes;

Considérant en effet que la parcelle répond à 2 des critères imposés pour l'application de l'article 15.2 du règlement, à savoir :

- 1° la parcelle est mitoyenne à deux rues (l'avenue du Football et la ruelle du Patronage);
- 2° la parcelle présente une largeur de 50 mètres par rapport aux limites arrières des parcelles situées à front de la rue Champ du Calvaire»;

Considérant que le permis attaqué cite cet avis et porte qu'il est pertinent; qu'il s'en approprie ainsi la teneur;

Considérant que si la parcelle touche effectivement la ruelle du Patronage, celle-ci est un chemin piétonnier très étroit et impraticable à la circulation automobile; qu'elle ne peut être considérée comme une «rue» au sens du règlement d'urbanisme; que le premier des critères retenus par l'acte attaqué a été erronément appliqué;

Considérant que la largeur de la parcelle par rapport aux limites arrière des parcelles situées à front de la rue n'est une condition d'application de l'article 15.2 que pour les intérieurs d'îlots; qu'elle ne s'applique pas à des parcelles attenantes à la voie publique; que le second des critères retenus par l'acte attaqué a été erronément appliqué;

Considérant que la partie adverse ayant fait une fausse application de son règlement d'urbanisme, le moyen est sérieux;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable qui consiste en les éléments suivants :

- «l'effet visuel» du bâtiment projeté, entraînant une rupture du bâti et une perte de la vue que les intéressés avaient sur la parcelle litigieuse;
- la vue directe que les occupants des appartements auront, à partir de leur terrasse, sur les jardins arrière des deuxième et troisième requérants qui seront ainsi privés de toute intimité dans ces jardins;
- le premier requérant aura, à partir de son living, une vue directe sur un immeuble d'un gabarit imposant;
- l'accroissement du charroi automobile dans l'avenue du Football.

Considérant que la partie adverse répond que :

- les requérants n'ont pas de droit à une vue sur la parcelle litigieuse qui est en zone d'habitat - et dès lors appelée à être bâtie - et qui n'est pas située dans une zone d'intérêt paysager;
- la perte d'intimité et la vue directe sur l'immeuble ne peuvent pas être considérées comme étant graves eu égard à la distance (30 mètres) qui sépare celui-ci des propriétés des requérants;
- l'avenue du Football qui a une largeur de 4,50 mètres et

qui est une voirie à sens unique est déjà fort fréquentée;

Considérant que le permis litigieux autorise la construction, dans une «unité de transition entre les ordres continu et ouvert», d'un immeuble comprenant seize appartements, de cinq niveaux qui a une hauteur d'environ 11,20 mètres sous corniche, une largeur de 30 mètres et une profondeur de 16 mètres; que le voisinage immédiat de la parcelle litigieuse est principalement constitué de maisons unifamiliales; que ce projet est ainsi de nature à modifier sensiblement le milieu de vie et la structure du bâti au détriment des personnes qui vivent à proximité immédiate de la parcelle litigieuse; que les vues directes sur les jardins des requérants sont de nature à causer une perte d'intimité diminuant l'agrément qui peut en être retiré; que la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins doivent tolérer des constructions immobilières importantes autorisées illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux; que le préjudice invoqué doit être considéré comme grave; que le préjudice lié à la construction d'un immeuble de cette taille est, par nature, difficilement réparable;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que l'article 17, § 4, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" (...) Si la suspension a été ordonnée, il est statué sur la requête en annulation dans les six mois du prononcé de l'arrêt";

qu'un délai aussi bref ne saurait s'accommoder des délais ordinaires de la procédure; qu'il y a lieu de les réduire de la manière fixée au dispositif ci-après,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est suspendue l'exécution du permis de bâtir délivré le 25 septembre 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière à la société anonyme ARTISANS DU BATIMENT pour la construction d'un immeuble de seize appartements sur un terrain sis rue du Football à Houdeng-Aimeries.

Article 2.

Le délai pour l'introduction des mémoires en réponse et en réplique est réduit à trente jours.

Le délai pour l'introduction des derniers mémoires est réduit à quinze jours.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XII^e chambre des référés, le vingt-quatre janvier 1900 nonante-six par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
 LEROY, conseiller d'Etat,
 HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.