

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 163.248 du 5 octobre 2006

A.99.218/XIII-2006

En cause :

1. **ANTOINE-CANAUX** Paulette,
2. **la Société anonyme IMMO REMPART**,  
ayant toutes deux élu domicile chez  
Me Philippe LEVERT, avocat,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Bouillon**,  
ayant élu domicile chez  
Me Dominique LAGASSE, avocat,  
chaussée de La Hulpe 187  
1170 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre LAMBERT, avocat,  
rue de Nieuwenhove 14a  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**HUSTIN** Marcel,  
ayant élu domicile chez  
Me Catherine PEETROONS, avocat,  
rue de la Forêt 67  
6821 Lacuisine-Florenville.

-----  
---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 9 janvier 2001 par Paulette ANTOINE-CANAUX et la société anonyme IMMO REMPART qui demandent l'annulation du

"permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la (ville) de Bouillon à Monsieur et Madame Marcel HUSTIN-PIERRE relativement à un bien sis à Bouillon, Quai du Rempart et rue du Moulin, cadastré section C, n° 300d-302n et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements";

Vu l'arrêt n° 92.958 du 2 février 2001 rejetant la demande de mesures provisoires d'extrême urgence;

Vu l'arrêt n° 94.938 du 24 avril 2001 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 5 juin 2001 par les requérantes;

Vu la requête introduite le 22 juin 2001 par laquelle Marcel HUSTIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 19 juillet 2001 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 7 août 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 septembre 2006;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. BOURMORCK, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour les requérantes, Me V. LAHAYE, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me C. PEETROONS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> LEYSEN, 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 28 septembre 1999, les consorts HUSTIN-PIERRE ont déposé une demande de certificat d'urbanisme n° 2, relativement à un bien sis à Bouillon, quai du Rempart et rue du Moulin, cadastré section C, n°s 300d-302n et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements.

La parcelle en cause est située dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 3ter, approuvé par arrêté royal du 20 février 1948, modifié en dernier lieu par arrêté du 26 mars 1973. Ce plan prévoit une zone de constructions groupées à front de la rue du Moulin et du quai du Rempart et une zone de cours et jardins en intérieur d'îlot. Selon les prescriptions littérales de ce plan, cette zone de cours et jardins est réservée à la plantation d'arbres ainsi qu'à la construction de clapiers et de poulaillers; en réalité, la zone est entièrement occupée de verrières ou d'annexes couvertes.

2. La première requérante est propriétaire de l'immeuble sis rue du Moulin, 48; la seconde requérante est propriétaire de l'immeuble sis quai du Rempart, 45, qu'elle a acquis des consorts HUSTIN. Ces deux immeubles jouxtent la parcelle sur laquelle le projet contesté est prévu.

3. La demande de certificat d'urbanisme impliquait une dérogation au P.P.A. en vue de construire dans la zone de cours et jardins. Un certificat d'urbanisme n° 2 négatif a été délivré le 7 décembre 1999.

4. Les consorts HUSTIN ont introduit le 5 avril 2000 une demande de permis d'urbanisme relatif au même bien. Le projet prévoyait la construction de garages

dans la zone de cours et jardins. Cette demande a été soumise à une enquête publique, à l'occasion de laquelle les requérantes ont déposé des réclamations; la seconde requérante a notamment fait part de l'existence d'une servitude de passage sur la propriété des consorts HUSTIN à son profit.

5. La Commission royale des monuments, sites et fouilles a suggéré, le 3 mai 2000, des modifications de la façade "côté Semois" et a dénoncé en ces termes le caractère inacceptable de l'implantation des garages :

" En ce qui concerne l'arrière, le toit plat des garages est inacceptable en particulier vu les vues plongeantes du château classé. Une piste serait de ramener les garages avec toits en bâtière à front de bâtisse de la rue du Moulin conformément au règlement des centres anciens protégés".

6. Transmis au fonctionnaire délégué pour qu'il statue sur la demande de dérogation aux prescriptions du P.P.A. n° 3ter, le dossier a été renvoyé par ce fonctionnaire le 28 juin 2000, parce qu'aucune proposition motivée de dérogation du collège des bourgmestre et échevins ne figurait au dossier.

7. Le 11 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins a adopté une proposition motivée de dérogation et a examiné les réclamations déposées au cours de l'enquête publique.

8. Le 9 août 2000, le fonctionnaire délégué a accordé la dérogation sollicitée, dans les termes suivants :

" (...)  
Attendu que la demande porte sur la construction d'un volume à un niveau dans la zone de cour(s) et jardin(s);  
Considérant que le voisinage direct présente déjà ce type de construction d'un côté, l'autre étant comblé par une construction à plusieurs niveaux;  
Considérant que cette construction n'hypothèque pas la construction d'un nouvel immeuble rue des Moulins conformément à ce qui est prévu au Plan Particulier d'Aménagement 3ter du 26 mars 1973;  
Attendu cependant qu'il y a lieu d'assurer une cohérence urbanistique dès à présent au niveau de la rue des Moulins et de la vue plongeante depuis le château;

J'accorde la dérogation demandée pour autant que :

- le front de bâtisse côté rue des Moulins soit matérialisé par un muret de 2 m de hauteur (avec portique de 4 m de large maximum) réalisé en crépi blanc cassé de gris sur blocs béton;
- le volume en cour(s) et jardin(s) soit effectivement achevé par une toiture-jardin laissant entrevoir depuis le château un parterre en pelouse. L'extrémité de la toiture côté rue des Moulins présentera un acrotère en béton architectonique masquant le chéneau.

Des plans modifiés respectant ces conditions seront joints à la copie du permis délivré transmise au Fonctionnaire délégué.

(...)".

9. Des plans complémentaires ont été déposés par le maître de l'ouvrage.

10. Le 12 septembre 2000, le permis a été accordé par le collège des bourgmestre et échevins.

11. Le 15 octobre 2000, Paulette ANTOINE-CANAUX et la S.A. IMMO REMPART introduisent un recours en suspension et en annulation de ce permis, enrôlés sous le n° A.96.391/XIII-1901.

12. Le 17 octobre 2000, le collège des bourgmestre et échevins retire "jusqu'à plus amples informations" le permis du 12 septembre 2000, au motif que " (...) l'accès à ce garage, propriété de la S.A. IMMO REMPART, serait compromis par la construction autorisée".

13. Le 24 octobre 2000, le collège des bourgmestre et échevins, qui considère que le retrait de permis d'urbanisme du 17 octobre 2000 est illégal puisque conditionnel ("jusqu'à plus amples informations"), retire ce retrait.

Par délibération du même jour, le collège retire une nouvelle fois le permis du 12 septembre 2000, cette fois sans condition, pour le même motif que lors du précédent retrait. Ce retrait a été notifié aux consorts HUSTIN-PIERRE par lettre du 21 octobre 2000 et est actuellement définitif.

14. Le 19 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins délivre, sans aucune servitude de la part de la ville, le permis d'urbanisme sollicité par les époux HUSTIN-PIERRE.

Il s'agit de l'acte attaqué.

15. Le 26 janvier 2001, les requérantes ont reçu un courrier, daté du 25 janvier 2001, de l'architecte des consorts HUSTIN, les avisant de ce que les travaux de gros-oeuvre seraient entamés prochainement et annonçant son intention de procéder à un état des lieux le 1<sup>er</sup> février 2001.

16. Le 29 janvier 2001, Paulette ANTOINE-CANAUX et la S.A. IMMO REMPART introduisent une demande de mesures provisoires d'extrême urgence tendant à interdire la poursuite des travaux exécutés en vertu du permis d'urbanisme du 19 décembre 2000.

L'arrêt n° 92.958, du 2 février 2001, rejette cette demande.

L'arrêt n° 94.938, du 24 avril 2001, joint les affaires inscrites sous les n°s A.96.391/XIII-1901 et A.99.218/XIII-2006, déclare qu'il n'y a plus lieu de statuer sur la demande en suspension dans l'affaire A.96.391/XIII-1901 et rejette la demande de suspension dans l'affaire A.99.218/XIII-2006.

17. Par jugement du 19 juin 2001, le juge de paix de Bouillon considère qu'il n'y a pas lieu de conférer un droit de passage à la S.A. IMMO REMPART sur le bien considéré.

La décision du tribunal de première instance de Neufchâteau du 11 décembre 2002 déclare l'appel de ce jugement non fondé et confirme celui-ci dans toutes ses dispositions;

Considérant que les requérantes prennent un premier moyen, première branche, de la violation des prescriptions du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 3ter de la ville de Bouillon relatives aux zones de cours et jardins, des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué, loin de déroger aux prescriptions du P.P.A. n° 3ter, a pour effet de les modifier, méconnaissant la notion de dérogation inscrite aux articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant qu'en l'espèce, les parcelles 300d et 302n, comprises entre la rue du Moulin et le quai du Rempart, sont reprises dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3ter du 20 février 1948, modifié le 27 septembre 1952 et le 26 mars 1973; que l'acte attaqué a été accordé en dérogation au plan communal d'aménagement n° 3ter, tel que modifié pour la dernière fois le 26 mars 1973, et se fonde sur ce plan; que, dans sa demande de dérogation introduite le 28 septembre 1999, l'architecte des demandeurs de permis précisait ce qui suit :

" (...)

- suite à une erreur commise au niveau du secrétariat communal lors de la composition des dossiers, le plan adressé à l'Autorité supérieure, approuvé par arrêté royal du 26 mars 1973, n'est pas celui sur lequel le conseil communal s'est prononcé le 29 août 1969 et 27 septembre 1971" (pièce 1 du dossier administratif);

Considérant que la première partie adverse a déposé, à la demande de l'auditeur-rapporteur, une copie certifiée conforme de la délibération du conseil communal du 27 septembre 1971 ayant abouti à l'arrêté royal d'approbation du 26 mars 1973 du P.P.A. n° 3ter ainsi qu'une copie certifiée conforme du plan adopté au cours de celle-ci; que la seconde partie adverse a notamment déposé une copie du plan communal d'aménagement n° 3ter modifié le 26 mars 1973 tel qu'approuvé par le Roi; qu'il ressort de ces documents que le plan approuvé par le Roi à la date du 26 mars 1973 n'est pas le plan adopté par le conseil communal en séance du 27 septembre 1971; qu'en effet, sur le plan adopté par le conseil communal, les parcelles considérées, sises rue du Moulin et quai du Rempart, sont situées en zones de constructions groupées et, pour une petite partie, en intérieur d'îlot, en zone de cours et jardins; que, sur le plan approuvé par le Roi, la parcelle de la rue du Moulin est inscrite en zone de constructions à étages et groupées, tandis que la parcelle du quai du Rempart est inscrite en zone de constructions en terrasse sur rez-de-chaussée;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse ne conteste pas que le plan approuvé par le Roi n'est pas le plan adopté par le conseil communal;

Considérant qu'il appartient au Conseil d'Etat de s'interroger d'office sur la légalité de la base juridique d'un acte à peine d'en faire application contrairement à l'article 159 de la Constitution; que, dès lors que le plan approuvé par le Roi le 26 mars 1973 n'est pas le même que le plan adopté par le conseil communal en séance du 27 septembre 1971, la modification du 26 mars 1973 du P.P.A. n° 3ter est illégale;

Considérant qu'il appartient au Conseil d'Etat d'écarter un acte réglementaire qui s'avère illégal; que l'acte attaqué, qui accorde la dérogation et le permis sollicités, sur la base du plan communal d'aménagement tel que modifié le 26 mars 1973, est dès lors dépourvu de base juridique et, partant, doit être annulé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 décembre 2000 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bouillon à Monsieur et Madame Marcel HUSTIN-PIERRE relativement à un bien sis à Bouillon, quai du Rempart et rue du Moulin, cadastré section C, n<sup>os</sup> 300d-302n et tendant à construire un immeuble avec rez-de-chaussée commercial et deux appartements.

### **Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 818,07 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 694,12 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le cinq octobre deux mille six par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.              | DAOUT,    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.