CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 64.356 du 4 février 1997

A.64.604/III-21.389

En cause : **1. LAZUCKIEWIEZ** Casimir,

2. KOVALICEK Francine,

rue de la Belle-Vue 47
6700 Arlon-Frassem,

contre :

1. la Ville d'Arlon,

2. la Région wallonne, représenté par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. LEONARD Alain,

2. PIROTTE Myriam,

ayant élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT, Michel SCHOLASSE
et Bernard PAQUES, avocats,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, III^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 juillet 1995 par Casimir LAZUCKIEWIEZ et Francine KOVALICEK, qui demandent l'annulation du permis de bâtir une habitation unifamiliale à Arlon-Frassem, rue de la Belle-Vue 45, sur les parcelles cadastrées section C, n^os 557b, 556 et 559a, délivré le 14 mars 1995 à Alain LEONARD et Myriam PIROTTE;

Vu l'arrêt n° 58.469 du 6 mars 1996 accueillant la demande d'intervention introduite par Alain LEONARD et Myriam PIROTTE et rejetant la demande de suspension;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 23 août 1996 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoires des requérants;

Vu l'ordonnance du 3 janvier 1997, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 janvier 1997;

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

Entendu, en leurs observations, Me DEBROUX, loco Me BUNGERT, avocat, comparaissant pour les requérants, Me BAUDINE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me LOMBAERT, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse, et Me HAUMONT, avocat, comparaissant pour les intervenants;

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

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

Considérant que les époux LEONARD-PIROTTE ont introduit, le 7 décembre 1994, une demande de permis de bâtir une habitation unifamiliale à Arlon-Frassem, rue de

la Belle-Vue, nº 45, sur des parcelles cadastrées section C, nº 557b, 556 et 559a; que celles-ci sont situées dans le périmètre du permis de lotir "Origer" délivré le 10 septembre 1992; que, le 30 décembre 1994, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis favorable à la demande, précisant ce qui suit :

" Toutefois, afin d'éviter tout écoulement d'eaux de ruissellement de la voirie vers l'habitation, l'accès garage aura une pente de 4 % vers le domaine public sur les 5 premiers mètres à partir du bord de la chaussée";

que, le 13 mars 1995, le fonctionnaire délégué a fait savoir au collège échevinal que

" Le projet présenté répond aux plans et aux prescriptions urbanistiques du lotissement Origer (...) pour autant qu'il soit tenu compte du plan d'implantation annoté par mes services en ce qui concerne la cour ouverte et l'implantation des haies";

que le permis attaqué reproduit la condition mentionnée dans l'avis du collège des bourgmestre et échevins, ainsi que l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que c'est en vain que la première partie adverse demande à être mise hors de cause; qu'elle est en effet l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des prescriptions du permis de lotir "Origer"; qu'ils font valoir que le garage de l'immeuble litigieux est en avant-plan, à front de rue, alors que le corps de la bâtisse est en retrait, et que ce garage est situé sous le niveau du domaine public, la construction présentant par ailleurs des remblais non autorisés; qu'ils soutiennent que la hauteur faîtière moyenne des maisons voisines serait de 7m.60, tandis que celle de l'immeuble critiqué serait de 9m.35; qu'enfin, ils allèguent que le bâtiment critiqué présente plusieurs volumes, est construit sur plusieurs niveaux et ne s'inscrit pas dans l'alignement des bâtisses voisines;

Considérant que les prescriptions graphiques du permis de lotir font apparaître à l'arrière des lots un "front de bâtisse obligatoire" et à l'avant une "limite extrême des constructions"; que les requérants ne démontrent pas en quoi la présence d'un garage en avant-plan serait contraire au permis de lotir, qui, s'il prévoit un "alignement", le situe en dehors des zones de bâtisse; que la prescription littérale du permis de lotir impose que les garages soient de plain-pied avec le domaine public de la voirie, interdit les rampes en pente descendante depuis la voirie, mais tolère "une pente d'ajustement de 4% dans les cinq premiers mètres après l'alignement" et ce "afin de desservir un garage avec accès par l'arrière du bâtiment, en façade ou en pignon"; qu'il n'est pas démontré qu'une différence de niveau de 9 cm entre le garage et l'axe de la voirie serait contraire à la prescription précitée; que la construction litigieuse est d'une hauteur sous corniche de 6m20, inférieure au maximum autorisé de 6m50; qu'elle compte deux niveaux, ce qui est conforme aux prescriptions graphiques du permis de lotir, et deux volumes, conformément aux prescriptions littérales de celui-ci, lesquelles font état du "volume principal" et de "volumes secondaires"; qu'enfin, s'il est exact que les prescriptions graphiques du permis de lotir n'autorisent pas de remblai, contrairement à ce que donne à croire la prescription littérale c, a, les requérants n'ont pas intérêt à invoquer à l'appui de leur recours l'irrégularité mineure que constitue la présence d'un remblai filtrant, mentionné par la coupe C-D; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 51, § 4, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; qu'ils allèguent qu'aucune publicité n'a entouré la demande de permis et que celui-ci n'a pas été affiché sur le chantier;

Considérant qu'il appartient aux bénéficiaires d'un permis de bâtir de l'afficher sur les lieux des travaux; que leur négligence n'a pas pour effet de vicier ledit permis; que la requête n'indique pas en quoi la demande de permis aurait dû faire l'objet de mesures particulières de publicité; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 204 et suivants du code wallon; qu'ils soutiennent ce qui suit :

" Il semble tenu pour établi que la demande (de) permis n'a pas été rédigée en double exemplaire, que les attestations déposées par l'architecte ne répondent pas aux exigences de l'article 204 (...) du code wallon, que les plans des travaux ne répondent pas aux exigences des articles 204 (...), 205 et 206 du code wallon";

Considérant que les requérants n'exposent pas en quoi les irrégularités qu'ils dénoncent auraient empêché les parties adverses de se prononcer en toute connaissance de cause; que le moyen ne peut être accueilli,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 14.000 francs, sont mis à charge des requérants à concurrence de 4.000 francs chacun et à charge des parties intervenantes à concurrence de 3.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le quatre février 1900 nonante-sept par :

M.	GEUS,	président de chambre,
M.	HANOTIAU,	conseiller d'Etat,
Mme	DAURMONT,	conseiller d'Etat,
Mme	HONDERMARCQ,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Cl. HONDERMARCQ. J.-Cl. GEUS.