

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 92.671 du 25 janvier 2001

A.68.528/XIII-1514

En cause : **JACQUART** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Marie-Françoise NICAISE, avocat,
drève des Alliés 28
6530 Thuin,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Parties intervenantes :

1. **la Ville de La Louvière,**
2. **CAFFO** Filippo,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue Ottiamont 9
5140 Sombreffe.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 avril 1996 par Pierre JACQUART qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports du 14 février 1995 accordant un permis de bâtir à Filippo CAFFO pour la construction d'une habitation unifamiliale sur une parcelle sise rue Sars Longchamps, 6 à La Louvière;

Vu les requêtes introduites les 11 juillet et 23 octobre 1996 par lesquelles la ville de La Louvière et Filippo CAFFO demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu les ordonnances des 15 juillet et 30 octobre 1996 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention de la seconde partie intervenante;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, premier auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 2 février 2000 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 5 décembre 2000, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 janvier 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-Fr. PAKULA, loco Me M.-Fr. NICAISE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me S. DEPRE, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me N. WEINSTOCK, loco Me P.-L. PIERSON, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat;

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 :

Le requérant est propriétaire d'un immeuble situé à La Louvière, rue Sars Longchamps, 8, directement voisin du terrain de Filippo CAFFO sur lequel porte l'acte attaqué. Filippo CAFFO s'est vu refuser un premier permis de bâtir une habitation sur son terrain en date du 22 novembre 1993.

Par une demande ayant donné lieu à un accusé de réception du 14 janvier 1994, Filippo CAFFO a sollicité à nouveau un permis de bâtir. Le 2 mai 1994, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière le refuse pour les motifs suivants :

« Attendu qu'il n'existe pas pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé;

Attendu que le bien se trouve dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 9 juin 1960, réf 10.221/24 L;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Vu le règlement communal d'urbanisme et le schéma communal de structure approuvés par le Conseil Communal de La Louvière en séance du 18 décembre 1989;

Considérant qu'au plan de secteur de La Louvière-Soignies, approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9.7.1987, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que selon le règlement d'urbanisme précité, le projet se situe en unité paysagère de type «15» (unité urbaine de bâtisse en ordre continu);

Attendu que Monsieur CAFFO a déjà introduit deux dossiers de demande de permis de bâtir pour ce terrain;

Attendu que la première demande a été retirée par Monsieur CAFFO et que la deuxième a reçu un refus de permis de bâtir en date du 22 novembre 1993, étant donné que le dossier ne respectait pas les prescriptions du lotissement qui prévoient à l'article 8 que «les groupes auront un étage maximum», alors que le projet prévoyait 3 étages habitables au-dessus du rez-de-chaussée par rapport au niveau de la rue;

Attendu que la nouvelle demande prévoit clairement la construction sur deux étages au-dessus du rez-de-chaussée et qu'en conséquence, les prescriptions du lotissement ne sont toujours pas respectées en ce qui concerne l'article 8».

Le 9 juin 1994, Filippo CAFFO introduit un recours contre ce refus de permis auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut. En l'absence de décision de la députation permanente dans le délai prescrit, le demandeur introduit un recours le 25 septembre 1994 auprès du Gouvernement wallon. Après un rappel adressé le 20 janvier 1995, par un arrêté du 14 février 1995, le ministre accueille le recours et délivre le permis sollicité qui est motivé comme suit :

« Considérant que la construction envisagée serait située dans le périmètre d'un projet de lotissement, lequel a fait l'objet d'un accord de principe en date du 9 juin 1960 de la part du Fonctionnaire délégué de la Direction de Mons; que c'est à tort que le Collège des Bourgmestre et Echevins affirme, dans sa décision du 2 mai 1994, que ledit lotissement a "été dûment autorisé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 9 juin 1960"; que cette affirmation est dénuée de tout fondement; qu'au cours de l'audition tenue au sein des services centraux de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire et du Logement, le délégué du Collège des Bourgmestre et Echevins a reconnu que l'Administration communale ne disposait pas du permis de lotir dont question;

Considérant, par ailleurs, que selon les termes de l'article 74 du Code wallon précité (CWATUP), "les lotissements en cours à la date du 22 avril 1962 peuvent être continués sans permis lorsque les lotisseurs justifient d'un accord antérieur de l'Administration de l'Urbanisme"; qu'en l'espèce, de l'examen de la lettre du 9 juin 1960 de la Direction de Mons, il ressort clairement que les prescriptions urbanistiques ne sont que des propositions et qu'elles doivent encore être

soumises à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins qui, à son tour, sera chargé de "les communiquer au propriétaire lotisseur en l'invitant à lui faire parvenir son accord ou ses remarques éventuelles"; qu'aucune suite ne semble avoir été apportée à ladite lettre; que, dans ces conditions, lesdites propositions invoquées par le même Collège des Bourgmestre et Echevins, pour refuser les permis de bâtir, ne sont manifestement pas opposables au demandeur;

Considérant, par ailleurs, que le projet en cause se situe en unité paysagère de type 15 ("Unité urbaine de bâtisse en ordre continu") au Règlement communal d'Urbanisme approuvé le 22 mars 1990 par le Gouvernement wallon;

Considérant qu'il n'est pas contesté que ledit projet est rigoureusement conforme aux prescriptions imposées par ce même Règlement et que le schéma de structure communal autorise son implantation;

Considérant que la construction en cause ne contrevient pas au bon aménagement des lieux et qu'en outre, la configuration de ceux-ci permet la dérogation prévue par la circulaire du 8 mars 1971 relative aux accès à la voirie des garages souterrains; (...)».

Cet arrêté est notifié à son bénéficiaire par lettre recommandée le 16 février 1995 et reçue le 17 février 1995. Le requérant déclare n'en avoir appris l'existence que lors du début des travaux de déblai le 20 février 1996. Il semble que ces travaux ont en réalité débuté le 15 février 1996;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de l'excès de pouvoir et de l'erreur dans les motifs de l'acte attaqué, en ce que l'arrêté attaqué écarte les dispositions urbanistiques du lotissement, pour lesquelles un accord définitif avait été donné par le directeur de l'urbanisme dans sa lettre du 16 septembre 1960, alors que, l'accord définitif ayant été octroyé, les prescriptions urbanistiques du lotissement sont devenues opposables à Filippo CAFFO, de sorte que le permis a été délivré en violation de ces prescriptions en autorisant la construction de terrasses et d'un second étage sous les combles (violation des articles 8 et 9);

Considérant que l'acte attaqué rejette l'application des prescriptions du lotissement de 1960 en se fondant sur les constatations que la lettre du 9 juin 1960 de la direction de Mons ne contient que des propositions qui doivent être soumises au collège des bourgmestre et échevins, et «qu'aucune suite ne semble avoir été apportée à ladite lettre»; que, ce faisant, il commet deux erreurs : une erreur de droit, en ce sens que les lotissements antérieurs à 1962 devaient avoir l'accord non pas du collège des bourgmestre et échevins mais de l'administration de l'urbanisme, et une erreur de fait, en ce qu'il ignore l'existence de la lettre adressée le 16 septembre 1960 par le directeur provincial de l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire au collège des bourgmestre et échevins, lettre par laquelle cette administration marque son «accord définitif» sur le projet de lotissement;

Considérant que s'il est vrai qu'un lotissement antérieur à la loi du 29 mars 1962 ne constitue pas un acte équipollent à un permis de lotir, et que l'accord donné par l'administration n'a pas pour effet de lui conférer une valeur réglementaire qui rendrait ses dispositions contraignantes pour les autorités qui statuent sur les demandes de permis de bâtir, il n'en reste pas moins qu'un tel lotissement peut être «continué sans permis» aux termes de l'article 162, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, et que l'autorité qui statue sur une demande de permis de bâtir dans son périmètre peut se référer aux prescriptions dudit lotissement, sans toutefois y être contrainte;

Considérant qu'il ressort des termes mêmes de l'acte attaqué que l'autorité n'a pas apprécié correctement le contexte juridique dans lequel s'inscrivait la demande de permis de bâtir; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, du Patrimoine et des Transports du 14 février 1995 accordant un permis de bâtir à Filippo CAFFO pour la construction d'une habitation unifamiliale sur une parcelle sise rue Sars Longchamps, 6 à La Louvière.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge des parties intervenantes à concurrence de 3.000 francs chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-cinq janvier deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
VANDERNOOT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.