

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 178.154 du 20 décembre 2007

A.127.627/XIII-2805

En cause : **GUELI** Benedetto,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi,

contre :

1. **la Ville du Roeulx**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

FERRETTI Emmanuel,
rue de la Cense du Roi 40
7070 Thieu.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 2 octobre 2002 par Benedetto GUELI qui demande l'annulation de "la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de la partie adverse du 22 juillet 2002 (lire 17 juillet 2002) ayant accordé à Monsieur Emmanuel FERRETTI (...) un permis de bâtir relatif à un bien situé à Le Roeulx, (Thieu) rue Saint-Géry numéro 8, cadastré section C, numéro 256 k3, h3 et tendant à la transformation de l'habitation";

Vu la requête introduite le 27 décembre 2002 par laquelle Emmanuel FERRETTI demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 janvier 2003 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 juin 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 7 février 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 mars 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. TISON, avocat, comparaissant pour le requérant, Me Y. DRUART, loco Mes B. HAENECOUR et O. HAENECOUR, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} 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 peuvent être résumés comme suit:

1. Le 19 mars 2002, Emmanuel FERRETTI introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins du Roeulx une demande de permis d'urbanisme en vue de la transformation d'une habitation située rue Saint-Géry 8 à Thieu, cadastrée section C, n^{os} 256k3 et 256h3. Le projet vise à construire une annexe à toit plat, à l'arrière de l'habitation existante. Cet immeuble jouxte la propriété du requérant, sise au n^o 10 de la même rue.

2. Le 8 juillet 2002, le fonctionnaire délégué émet, sur la demande, un avis rédigé comme suit :

" (...) "

Attendu qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, ni de plan communal d'aménagement, ni de lotissement approuvé;

Attendu que selon le plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.07.1987, le bien se situe en zone d'habitat;

Attendu que le projet se situe également (dans) la zone de protection d'un bien classé, à savoir la salle des machines et les ascenseurs 2 et 3 du Canal du Centre; que ce périmètre a été adopté par l'arrêté royal du 01 février 2001;

Considérant que le projet vise plus précisément la construction d'une extension à toit plat et situé(e) à l'arrière d'une habitation existante;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 17.04 au 01.05 conformément à l'article 330, 12° du Code précité a suscité une réclamation; que cette dernière émane probablement du propriétaire de la maison voisine; que cependant le désaccord n'est pas motivé mais semblerait être basé sur la problématique de servitude de jour;

Considérant qu'aucun élément dans le dossier ne permet d'éclaircir la situation de cette servitude et que la solution proposée semble pour le moins préserver la servitude de jour;

Considérant l'avis favorable de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, Division du Patrimoine, Direction de la Protection en date du 15.05.2002;

Considérant que l'avis de la Chambre régionale de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles a été sollicité en date du 15.05.2002; qu'à ce jour, aucune réponse ne nous est parvenue; que le délai prescrit par l'article 109 est dès lors dépassé; que l'avis est donc réputé favorable;

Considérant le rapport favorable du Collège échevinal en date du 28.05.2002;

Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti existant;

Considérant que le projet respecte la typologie du bâtiment existant;

Considérant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone;

AVIS FAVORABLE sous réserve du respect des autres dispositions légales et réglementaires et sans préjudice du droit civil des tiers".

3. Le 17 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité, en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué et en imposant au titulaire de ce permis de "respecter les prescriptions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du fonctionnaire délégué". Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse conteste la recevabilité ratione temporis de la requête pour le motif que celle-ci a été introduite plus de soixante jours après la délivrance du permis attaqué;

Considérant que le requérant ayant introduit une réclamation à l'occasion de l'enquête publique, le permis attaqué devait lui être notifié en vertu de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'une telle notification n'ayant pas eu lieu, le délai de recours n'a jamais commencé à courir à son égard; que, partant, le recours est recevable;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du principe "patere legem quam ipse fecisti" ainsi que du "principe de la bonne administration"; que, relevant que l'acte attaqué considère que "le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques précitées", c'est-à-dire "aux prescriptions urbanistiques relativement au lotissement dans lequel se situe le bien de Monsieur FERRETTI" et que, dans son avis, le fonctionnaire délégué précise que "le projet se situe dans la zone de protection d'un bien classé, à savoir les salles des machines et les ascenseurs du Canal du Centre", le requérant expose "qu'il s'agit là d'une prescription tout à fait claire qui ne saurait subir la moindre interprétation" et qu'il s'ensuit "qu'en présentant l'acte attaqué comme ayant fondé M. FERRETTI à effectuer des travaux d'agrandissement, la partie adverse méconnaît les prescriptions urbanistiques arrêtées pour le lotissement dans lequel se situe le terrain de M. FERRETTI" et que c'est en cela que la partie adverse a violé les deux principes visés par le moyen;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant souligne que le permis attaqué autorise la construction d'une annexe avec un toit plat, dont l'architecture moderne contraste avec le site classé et le bâti environnant, et qu'il ne ressort ni de l'avis du fonctionnaire délégué ni de la décision attaquée que l'autorité administrative aurait concrètement vérifié la compatibilité de l'architecture de l'annexe avec celle du site classé;

Considérant que, par une requête envoyée le 4 juin 2007, le requérant demande la réouverture des débats en produisant une attestation délivrée le 21 mai 2007 par le bourgmestre de la ville du Roeulx d'où il résulte que son habitation, sise rue Saint-Géry n° 10, est située dans la zone de protection relative au Canal du Centre; que, selon le requérant, il convient d'en déduire que l'immeuble litigieux, sis au n° 8, et qui "fait corps avec le numéro 10", est également situé dans le périmètre de protection;

Considérant, d'une part, qu'il résulte de l'acte attaqué que le bien concerné ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement; que, d'autre part, à supposer que le moyen puisse être interprété comme dénonçant la violation de prescriptions relatives à la zone de protection d'un bien classé, il n'identifie clairement ni les règles qui auraient été violées ni en quoi elles l'auraient été; que les développements figurant dans le dernier mémoire sont tardifs; que le moyen est irrecevable; que, dès lors, la question de la situation du bien litigieux par rapport à la zone de protection relative au Canal du Centre est dépourvue de pertinence; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de réouverture des débats;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation du "principe selon lequel les actes administratifs doivent être adéquatement motivés"; qu'il fait valoir que c'est à tort que l'acte attaqué énonce que "le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques précitées"; qu'il expose qu'une telle affirmation ne permet pas de motiver adéquatement l'acte attaqué, puisque l'immeuble litigieux se situe dans la zone de protection d'un bien classé;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, intitulé à tort "mémoire en réponse", le requérant expose que les travaux autorisés par l'acte attaqué masqueront la vue dont il jouit sur l'ascenseur numéro 4, boucheront la servitude de jour dont son immeuble bénéficie, enfermeront celui-ci et entraîneront nécessairement une perte d'ensoleillement, ce qui provoquera l'apparition d'une "mousse verdâtre"; qu'il en conclut que l'acte attaqué ne respecte donc pas "les règlements d'urbanisme (qui) prévoient qu'il ne faut pas déranger les voisins en construisant des murs trop hauts"; que, dans son dernier mémoire, le requérant reproche à l'acte attaqué d'être motivé de manière stéréotypée par le biais de formules creuses et laconiques; qu'il expose que le simple fait d'affirmer qu'un projet s'intègre au cadre bâti existant ou qu'il ne compromet pas le caractère architectural de la zone ne permet pas de savoir si l'autorité a concrètement défini et identifié les caractéristiques urbanistiques, architecturales et historiques de la zone afin de les comparer à celles du projet litigieux; que, selon lui, l'annexe contestée ne respecte pas la typologie du bâtiment existant, ni le bâti environnant, en ce qu'il dispose d'une toiture plate, qu'elle est construite en blocs de béton et présente une architecture plus moderne; qu'il relève également qu'il est étonnant que ne figure dans l'acte attaqué aucune considération relative au volume de l'annexe dont celui-ci autorise la construction; qu'il souligne qu'ainsi qu'il l'a indiqué à propos du premier moyen, il ne ressort ni de l'avis du fonctionnaire délégué ni de la décision attaquée qu'aurait été concrètement vérifiée la compatibilité de l'architecture de l'annexe litigieuse avec le site classé par l'arrêté ministériel du 1^{er} février 2001; qu'il fait valoir qu'il résulte de l'exposé du moyen tel qu'il figure dans la requête, qu'il

dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que, d'une part, l'autorité a motivé sa décision d'une manière stéréotypée et, d'autre part, que celle-ci n'a pas eu égard à la circonstance que le bien litigieux est situé dans la zone de protection d'un bien classé, et qu'à supposer que les parcelles litigieuses ne sont pas reprises dans ladite zone de protection, encore faudrait-il constater que l'autorité n'a pas apprécié les circonstances de l'espèce;

Considérant que le moyen doit être interprété comme étant pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il dénonce le caractère inadéquat du motif selon lequel le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques; que l'acte attaqué se réfère, en le faisant sien, à l'avis du fonctionnaire délégué, qui précise notamment que l'avis de la Chambre régionale de la Commission royale des monuments, sites et fouilles a été sollicité et qu'à défaut de réponse dans le délai, cet avis est réputé favorable; que le fonctionnaire délégué estime notamment que le projet s'intègre au cadre bâti existant, qu'il respecte la typologie du bâtiment existant et qu'il ne compromet pas le caractère architectural de la zone; que, contrairement à ce que soutient le requérant, ni l'acte attaqué, ni l'avis du fonctionnaire délégué ne reposent sur la considération selon laquelle "le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques précitées"; que le moyen tiré de la violation de la loi du 29 juillet 1991 n'étant pas d'ordre public, il n'y a pas lieu d'avoir égard aux arguments énoncés pour la première fois dans le mémoire en réplique ou dans le dernier mémoire, qui auraient pu et donc dû l'être dans la requête introductive d'instance; que le moyen, manquant en fait, n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen dans lequel il invoque "notamment (la violation de) l'article 4 du CWATUP «relatif aux enquêtes publiques»"; qu'il fait valoir qu'il se réserve "la possibilité de développer des moyens nouveaux à la lecture du dossier administratif, sous l'angle du respect effectif des dispositions relatives à la publicité et aux enquêtes publiques, dans le cadre de la procédure ayant abouti à l'émission de l'acte attaqué";

Considérant que le requérant est en défaut d'indiquer en quoi la disposition dont il se prévaut aurait été violée; que le moyen est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt décembre deux mille sept par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
MM. DAOUT,	conseiller d'Etat,
KOVALOVSKY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.