

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.202 du 9 juillet 2009

A. 191.154/XIII-5181

En cause :

1. **TACQUENIER** Christian,

2. **COUVREUR** Claudine,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre DEMOULIN et
Frédéric SEVRIN, avocats,
Ilot Saint-Michel
place Verte 13
4000 Liège,

contre :

1. **la Ville de Lessines,**

ayant élu domicile chez
Me Dominique VERMER, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

2. **la Région wallonne,**

représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée TRAWOBO,

ayant élu domicile chez
Mes Dirk LINDEMANS et
Damien VERHOEVEN, avocats,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 9 janvier 2009 par Christian TACQUENIER et Claudine COUVREUR qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2008 par le collège communal de Lessines à la société privée à responsabilité limitée TRAWOBO, pour la démolition d'une surface commerciale, de deux maisons d'habitation et de deux garages et la construction d'un immeuble comportant 29 appartements, de surface commerciale/bureaux, huit garages et dix-neuf emplacements de parking en sous-sol, à l'angle de la rue des Fossés et de la porte d'Ogy;

Vu la requête introduite le 10 février 2009 par laquelle la société privée à responsabilité limitée TRAWOBO demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 juin 2009, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 1^{er} juillet 2009 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me P. DEMOULIN, avocat, comparaissant pour les requérants, Me D. VERMER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me N. NOLET DE BRAUWERE, loco Mes D. LINDEMANS et D. VERHOEVEN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires d'une maison d'habitation sise Porte d'Ogy 26, où ils résident et où la requérante exerce en outre son activité de pharmacienne. Cette propriété est partiellement mitoyenne de celle de la S.P.R.L. TRAWOBO située porte d'Ogy 20 et rue des Fossés n^{os} 36, 46, 48 et 50.

2. Au plan de secteur d'Ath-Lessines-Enghien, la parcelle concernée par le projet se situe en zone d'habitat. En outre, les lieux qui sont proches du centre de Lessines sont repris dans le périmètre du territoire communal pour lequel s'applique le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, règlement faisant l'objet du chapitre XVII du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP articles 393 à 405). Le centre ancien de Lessines est protégé par un arrêté ministériel du 8 février 2002 (Moniteur belge du 12 mars 2002), modifié par un arrêté ministériel du 30 août 2006 (Moniteur belge du 3 novembre 2006).

3. Le 5 octobre 2006, la S.P.R.L. TRAWOBO introduit une première demande de permis d'urbanisme relative à la démolition de maisons et magasins existants et à la construction d'un immeuble de 29 appartements. Le projet dérogeait au règlement général sur les bâtisses précité en ce qui concernait l'article 395 du CWATUP relatif à la largeur des façades. Il fut soumis à enquête publique sur la base de l'article 330, 11/ du CWATUP, organisée entre le 24 octobre et le 8 novembre 2006. Huit réclamations sont recueillies, dont celle des requérants. Ils y dénoncent notamment l'atteinte à l'esthétique générale du site et le gabarit trop important du futur immeuble par rapport aux constructions voisines.

4. Le 15 mars 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable. Il constate notamment que le projet impliquait encore d'autres dérogations au règlement relatif aux centres anciens protégés : ainsi, il aurait dérogé à l'article 394 du CWATUP relatif aux fronts de bâtisse, à l'article 396 relatif aux toitures et à l'article 397 relatif aux zones de cours et jardins. Le fonctionnaire délégué invite par conséquent à renouveler la procédure d'enquête. Bien que favorable au projet dans son principe et quant à certaines de ses caractéristiques, il estime nécessaire de procéder à une refonte du projet tenant compte de l'ensemble de ses remarques, dans un plus grand souci d'intégration du centre ancien protégé.

5. Le 9 novembre 2007, la S.P.R.L. TRAWOBO dépose une nouvelle demande de permis, qu'elle estime modifiée en tenant compte des objections des riverains et de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; ainsi, "en concertation avec les autorités", les gabarits ont été réduits, les façades ont été radicalement modifiées, le nombre de parkings augmenté et il est prévu de planter de nombreux arbres à haute tige dans le jardin.

6. L'enquête publique est organisée du 24 décembre 2007 au 8 janvier 2008, au motif que le projet déroge aux articles 394 à 397 du CWATUP. Cinq réclamations sont introduites; le requérant dépose une pièce dans laquelle il renvoie aux motifs d'opposition qu'il avait développés contre le premier projet.

7. Le 25 février 2008, le collège communal donne un avis favorable sur le projet.

8. Le 28 mars 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable au projet et accorde les dérogations nécessaires. Dans ce second avis, le fonctionnaire délégué considère qu'après réexamen du dossier, le point de dérogation à l'article 394 du CWATUP n'était pas nécessaire, la largeur des rues n'étant pas modifiée; il ajoute que "si quelques décrochements en plan sont effectivement prévus, le front de bâtisse général est quant à lui maintenu". Plus loin dans cet avis, il indique aussi que "quelques décrochements dans l'alignement peuvent concourir à dynamiser et aérer quelque peu l'espace rue".

9. Le 7 avril 2008, la commune de Lessines délivre un permis d'urbanisme relatif au projet querellé. Le 23 juin 2008, Christian TACQUENIER et Claudine COUVREUR introduisent un recours en annulation et en suspension auprès du Conseil d'Etat contre ce permis. Le 9 septembre 2008, le collège communal de Lessines décide de retirer ce permis, considérant qu'un des moyens invoqués relève l'absence de motivation quant à l'examen de la nécessité d'imposer la réalisation d'une étude d'incidences au demandeur, et qu'il n'est pas exclu, à la lecture du permis, que le Conseil d'Etat estime devoir sanctionner cet acte pour ce motif. Par fax du 20 octobre 2008, la S.P.R.L. TRAWOBO acquiesce expressément à ce retrait.

10. Le 27 octobre 2008, le collège communal de Lessines statue à nouveau sur la demande de permis et décide d'octroyer un nouveau permis d'urbanisme à la S.P.R.L. TRAWOBO. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que par requête introduite le 10 février 2009 la S.P.R.L. TRAWOBO demande à être reçue en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le premier moyen de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 394, 113 et 114 du CWATUP, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs, du défaut de motivation et de motifs pertinents, adéquats et légalement admissibles, de la violation des principes de bonne administration et d'équitable procédure, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, qu'ils font valoir que le projet querellé déroge manifestement à l'article 394 du CWATUP; que selon eux, contrairement à la définition, de circonstance et restrictive, que l'acte attaqué donne du front de bâtisse, celui-ci représenterait "la ligne sur laquelle le mur gouttereau du volume principal doit être édifié" et qu'à peine de vider de son sens la portée du règlement général sur les bâtisses qui vise la préservation des zones protégées de certaines communes, l'objectif de l'article 394 du CWATUP serait de sauvegarder la tracé historique des fronts de bâtisse, comme l'aurait précisé la doctrine; qu'ils prétendent que d'après les photos fournies, dont certaines vues aériennes du centre de Lessines, la rue des Fossés est une rue courbe et étroite bordée de nombreuses habitations épousant parfaitement la courbe de la rue, et qu'il s'agit d'une caractéristique également présente dans les rues avoisinantes du centre de Lessines; qu'ils relèvent que sur 80 % de sa façade avant, l'immeuble projeté, loin de respecter ce front de bâtisse, s'en éloignera d'une distance variant entre 30 cm et 5 m; que selon les requérants, de tels décrochages constituent une dérogation par rapport à l'article 394 précité; qu'en outre, en soi, ces multiples décrochages dérogent au front de bâtisse actuel qui n'en souffre d'aucun; qu'ils prétendent que ce serait à tort que le fonctionnaire délégué a affirmé que "si quelques décrochements en plans sont effectivement prévus, le front de bâtisse général est quant à lui maintenu"; un tel raisonnement ajouterait une exception complémentaire à l'article 394, à savoir qu'un projet envisagé en zone protégée devrait respecter "globalement" le front de bâtisse, laissant une marge d'appréciation à l'autorité chargée de se prononcer sur l'octroi d'un permis d'urbanisme, alors que la rédaction claire et non équivoque de l'article 394 prohibe "toute modification des dimensions de ces espaces"; qu'ils en concluent que le projet dérogeant manifestement à l'article 394 du CWATUP

sans se fonder sur un plan particulier d'aménagement ou un plan d'alignement approuvé et sans qu'aucune dérogation telle que visée aux articles 113 et 114 du CWATUP ait été octroyée, les principes et dispositions visés au moyen auraient été violés;

Considérant que la première partie adverse répond que la notion de front de bâtisse avancée par les requérants s'assimile à celle de façade à rue en sorte qu'à suivre leur thèse, dès lors que la façade à rue du projet querellé n'est pas maintenue à l'endroit précis des façades existantes, l'article 394 serait méconnu; que selon la partie adverse, ce faisant, ils donnent à l'article 394 une portée qu'il n'a pas; que, selon elle, celui-ci n'impose pas le maintien de l'emplacement des façades à rue existantes, mais celui des fronts de bâtisse; que la première partie adverse renvoie ensuite à la motivation de l'acte attaqué et indique que la définition du front de bâtisse qui y est donnée correspond au sens communément admis, ainsi qu'à la définition donnée de cette notion dans le guide d'urbanisme pour la Wallonie édité par la Région wallonne; que cette notion ne s'identifie pas non plus avec l'alignement, notion juridique désignant "la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines"; qu'elle relève que le respect de l'alignement n'est pas remis en cause par les requérants; qu'elle ajoute que la notion de front de bâtisse a son intérêt propre, indépendamment des notions de façade et d'alignement et qu'il s'agit, pour l'implantation de toute nouvelle construction, du front constitué par les façades des deux volumes principaux voisins de la parcelle concernée, du même côté de la voirie, ou d'un seul volume principal voisin, s'il n'y en a qu'un et que si l'auteur du CWATUP avait souhaité le maintien des façades à rue à leur emplacement existant, il aurait rédigé l'article 394 en utilisant la notion de façade à rue; qu'elle souligne qu'en l'espèce, le front de bâtisse existant serait constitué des façades à rue de la chapelle d'un côté, et du premier bâtiment existant de l'autre côté de la parcelle litigieuse; qu'en l'occurrence, selon la première partie adverse, il a été considéré que l'immeuble litigieux s'inscrivait dans ce plan même si des décrochements sont prévus; qu'il lui semble en effet raisonnable de considérer que le nouvel immeuble n'est ni en retrait ni avancé par rapport au front de bâtisse de ce côté de la rue des Fossés;

Considérant que la seconde partie adverse cite les passages de la motivation de l'acte attaqué relatifs à l'application de l'article 394 du CWATUP au cas d'espèce et indique qu'il en résulte que le projet ne porte nullement atteinte ni à la largeur de la rue ni au front de bâtisse qui serait maintenu dans son état initial;

Considérant que l'intervenante soutient que le fonctionnaire délégué a, à juste titre, estimé qu'il n'y avait pas de modification du front bâti, celui-ci devant

s'entendre de l'axe constitué par les façades; que selon elle, le collège communal pouvait considérer que le front de bâtisse s'entend du plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie et partant, de la ligne générale des façades avant des constructions de la voirie concernée et que dans cette optique, il a jugé à juste titre que la ligne générale avant des constructions de la rue des Fossés n'était pas rompue; qu'elle ajoute qu'aux deux extrémités, la façade projetée s'aligne strictement sur la façade actuelle et que la largeur de la rue n'est pas modifiée, ce qui permet de conserver le tracé historique de la rue, soit l'objectif précisément poursuivi par l'article 394 du CWATUP; que selon elle, les décrochements projetés de 30 cm à 5 m ne portent pas préjudice à ce qui précède; qu'ils dynamisent et aèrent l'espace de la rue et permettent de créer l'illusion de plusieurs façades ou habitations aux dimensions réduites; qu'elle soutient qu'outre la valeur esthétique apportée au projet, ils permettent également de créer un accès plus aisé aux différents logements au regard du trottoir actuel très étroit sinon inexistant; qu'elle affirme que de légers décrochements en façade ne constituent pas une modification du front bâti;

Considérant que l'article 394 du CWATUP expose ce qui suit :

" Les largeurs des rues, ruelles et impasses, les dimensions des places et les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état de fait actuel.

Toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur base d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan d'alignement approuvé".

Considérant que les parties adverses et intervenantes ne contestent pas que le projet autorisé comporte des décrochements allant de 30 cm à 5 m en retrait par rapport aux deux immeubles voisins de part et d'autre du même côté de la rue des Fossés; que la question préalable que pose le moyen est celle de la définition de la notion de "front de bâtisse", qui, quoique présente également à l'article 330, 2/ du CWATUP, n'est pas précisée dans le dit code;

Considérant que dans le guide d'urbanisme pour la Wallonie, document non réglementaire mais qui a valeur de renseignement spécialisé, la notion de front de bâtisse est définie comme suit (p.223) :

" Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie";

et que selon le dessin qui accompagne cette définition, un bâtiment légèrement en retrait n'est pas inclus dans le front de bâtisse qui suppose une certaine longueur et une certaine homogénéité;

Considérant que selon le même guide, la notion de façade à rue est quant à elle définie comme suit (p.221) :

" Ensemble des élévations d'un même volume orientées vers le domaine public";

et que selon le dessin qui accompagne la définition, la ligne de "façade à rue" englobe cette fois tous les pans de façade faisant face à la rue, qu'ils soient en retrait ou non;

Considérant que l'acte attaqué est à ce propos motivé comme suit :

" Considérant que le projet ne déroge pas à l'article 394 du CWATUP qui dispose que les fronts de bâtisse doivent être maintenus dans leur état actuel et que toute modification des dimensions de ces espaces ne pourra se faire que sur la base d'un plan particulier d'aménagement ou d'un plan d'alignement approuvé;

Considérant que dans la rue des Fossés, pas plus que Porte d'Ogy, le front de bâtisse ne fait l'objet d'une modification de sa dimension; que la notion de front de bâtisse ne se confond pas avec celle de façade; que si la notion de façade se définit nécessairement par le mur gouttereau lui-même dans sa matérialité, le front de bâtisse s'entend du plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie, et partant de la ligne générale des façades avant des constructions de la voirie concernée;

Considérant qu'en l'espèce, la ligne générale de l'avant des constructions de la rue des Fossés n'est pas rompue; qu'elle est au contraire maintenue dans sa situation actuelle, c'est à dire dans le prolongement de la chapelle et en suivant la courbure de la voirie; qu'aux deux extrémités, la façade projetée s'aligne d'ailleurs strictement sur la façade actuelle, des décrochements en plan étant ensuite prévus dans la façade afin de rompre la monotonie qui aurait pu résulter d'une occupation ininterrompue jusqu'à la limite du domaine public;

Considérant que le tracé historique du front de bâtisse est dès lors maintenu, tandis que des décrochements ont été prévus dans la façade, ce que l'article 394 du CWATUP n'interdit pas";

Considérant qu'il ressort de l'examen des photographies fournies par les requérants que l'état actuel du bâti sur le côté gauche de la rue des Fossés révèle que celle-ci est en courbe, étroite et bordée par un grand nombre d'habitations de petites ou moyennes dimensions qui épousent parfaitement la courbe de la rue; qu'aucun bâtiment n'est construit en retrait; que les maisons situées à droite de la chapelle sont suivies d'un mur qui est d'abord parallèle à la rue, puis recule de quelques mètres avant de rejoindre une grande bâtisse laquelle, ainsi que les maisons qui la suivent, est alignée

sur les maisons situées à la droite de la chapelle, tout en suivant la courbe de la rue; que les trottoirs sont minimales voire inexistantes;

Considérant qu'il y a dès lors, en l'état actuel, coïncidence de fait entre "front de bâtisse", "façade à rue", voire alignement;

Considérant que le projet autorisé par l'acte attaqué, qui ne s'aligne sur les immeubles voisins qu'aux extrémités, contient dès lors une modification du front de bâtisse existant;

Considérant que si les justifications énoncées dans l'acte attaqué pour les retraits et décrochements de façades peuvent, le cas échéant, être invoquées dans le cadre d'un plan d'aménagement ou d'un plan d'alignement tels que le permet l'article 394, alinéa 2 du CWATUP, elles ne peuvent conduire à considérer que le projet n'entraîne pas de modification du front de bâtisse existant; que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée TRAWOBO est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2008 par le collège communal de Lessines à la société privée à responsabilité limitée TRAWOBO, pour la démolition d'une surface commerciale, de deux maisons d'habitation et de deux garages et la construction d'un immeuble comportant 29 appartements, de surface commerciale/bureaux, huit garages et dix-neuf emplacements de parking en sous-sol, à l'angle de la rue des Fossés et de la Porte d'Ogy.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le neuf juillet deux mille neuf par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.