**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 215.626 du 6 octobre 2011

A. 152.370/XIII-3407

En cause : **l'Association sans but lucratif VIVRE A THIEUSIES-CASTEAU-SOIGNIES,**
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

**la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société anonyme DELZELLE,**
ayant élu domicile chez
Me Gaëtan VAN HOOREBEKE, avocat,
chemin du Stocquoy 1 - 3
1300 Wavre.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 2 juin 2004 par l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) VIVRE A THIEUSIES-CASTEAU-SOIGNIES qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré, sur recours, par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne le 23 mars 2004 autorisant la construction d'un immeuble de vingt appartements sur un bien situé chaussée de Bruxelles à Casteau (Soignies), cadastré section B, n^os 767h, 767k, 767m, 767n et 761l;

Vu la requête introduite le 13 septembre 2004 par laquelle la société anonyme (S.A.) DELZELLE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 5 octobre 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire de la partie requérante ainsi que le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 13 juillet 2011, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 septembre 2011 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme , M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 5 décembre 2002, la S.A. DELZELLE a introduit, auprès de l'administration communale de Soignies, une demande de permis d'urbanisme pour la construction de vingt appartements sur un bien situé chaussée de Bruxelles à Casteau et cadastré section B, n$^{os}$ 767h, 767k, 767m, 767n et 761l.

Suivant les prescriptions du plan de secteur de Mons-Borinage, adopté par l'Exécutif de la Région wallonne le 9 novembre 1983, le projet viendrait s'implanter en zone d'habitat.

En outre, le règlement d'urbanisme de la ville de Soignies, adopté par délibération du conseil communal du 4 mai 1998, situe les lieux en aire de bâtisse en ordre discontinu.

2. La demande n'a pas fait l'objet d'une enquête publique et, le 9 mai 2003, la commission consultative communale d'aménagement du territoire s'est prononcée favorablement sur le projet.

3. L'autorisation sollicitée a été octroyée, moyennant le respect de certaines conditions, par délibération du collège des bourgmestre et échevins en date du 7 juillet 2003.

4. Le fonctionnaire délégué a formé contre cette décision un recours en réformation le 27 août suivant.

5. Des plans modifiés ont été transmis à l'administration régionale le 29 septembre 2003.

6. Le 23 octobre 2003, la commission d'avis instituée par l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) a émis un avis favorable moyennant l'adaptation des plans aux articles 414 et suivants du CWATUP.

7. Le permis qui fait l'objet du recours a été délivré le 23 mars 2004;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 330, 1°, du CWATUP, qui dispose comme suit :

" Doivent être soumises à une enquête publique, dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, les demandes de permis de lotir suivantes, les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants et les demandes de certificat d'urbanisme ayant le même objet :

1° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la hauteur est d'au moins quatre niveaux ou douze mètres sous corniche et dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs sous corniche des bâtiments situés dans la même rue jusqu'à cinquante mètres de part et d'autre de la construction projetée; la transformation de bâtiments ayant pour objet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

que la requérante juge que cette disposition doit s'interpréter dans le sens le plus "favorable aux administrés"; qu'en conséquence, selon elle, le texte impose l'enquête dès que la construction est d'au moins quatre niveaux, tandis que le critère "sous corniche" et le critère du dépassement de plus de trois mètres de la moyenne

des hauteurs se rapportent exclusivement aux bâtiments d'une hauteur de douze mètres;

que, dans une première branche, elle observe que le projet de l'intervenante compte deux niveaux sous corniche et que deux autres sont aménagés dans la toiture; qu'elle estime que l'administration a considéré à tort que les seuls niveaux à prendre en compte sont ceux situés sous la corniche; qu'elle dénonce cette attitude qui a l'effet de soustraire à la formalité de l'enquête des immeubles de dimensions importantes; qu'elle soutient qu'il importe peu que des niveaux habitables soient aménagés dans les combles ou situés sous la corniche si l'on tient compte de la ratio legis de la disposition en cause et des conceptions architecturales contemporaines;

que, dans une deuxième branche, elle se place dans l'hypothèse subsidiaire d'une interprétation différente de la règle et critique l'acte attaqué en ce que son auteur s'abstient d'examiner si le bâtiment en question dépasse de trois mètres la hauteur moyenne des bâtiments situés dans la même rue; qu'elle se réfère aux repérages effectués par l'expert BOITQUIN dont il ressort, à son sens, que les immeubles situés dans le rayon de cinquante mètres autour de la construction litigieuse ont une hauteur sous corniche moyenne de 4,91 mètres quand celle du bâtiment construit par l'intervenante est d'environ 8,25 mètres, si bien que celui-ci dépasse la différence de trois mètres par rapport au bâti existant et qu'une enquête devait être organisée;

que, dans une troisième branche, elle fait valoir que l'autorité saisie de la demande de permis n'aurait pas dû se contenter des affirmations de l'auteur de projet, mais vérifier elle-même la réalité des chiffres communiqués en tenant compte seulement des immeubles situés à gauche et à droite de l'immeuble dans les cinquante mètres, et non des bâtiments situés en face de la construction projetée; qu'elle soutient qu'il n'y a pas lieu non plus de distinguer les bâtiments principaux et secondaires; qu'elle indique aussi qu'un projet antérieur, comparable à celui qui est en cause, avait bien été soumis à enquête publique, laquelle aurait suscité cent septante-trois réclamations;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante prétend que l'interprétation qu'elle préconise doit être préférée car elle empêche de soustraire des projets importants à l'enquête publique; qu'elle fait valoir qu'il est nécessaire de prendre en considération, pour déterminer le nombre de niveaux, le nombre d'étages habitables dans une construction, que le nombre d'étages habitables est en l'espèce de quatre et que "en tout état de cause, une interprétation rationnelle de l'article 330, 1°, du CWATUP doit conduire à rendre les exigences accrues dès lors qu'un bâtiment est d'au moins quatre niveaux et ce quelle que soit la hauteur du bâtiment";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante estime que la conjonction "ou" exclut que les mots "sous corniche" soient rapportés au nombre de niveaux; qu'elle ajoute qu'un autre raisonnement reviendrait à ajouter une condition au texte de la loi et permettrait aussi de tourner trop facilement la volonté du législateur par la création d'étages habitables dans la toiture alors que ces étages en toiture créent des nuisances tout autant que des étages situés sous corniche; qu'elle revient sur le sens des mots "de part et d'autre" qui ne peuvent, à son sens, renvoyer qu'aux immeubles situés à droite et à gauche du bâtiment à construire et en aucun cas à ceux qui sont situés en face qui ne peuvent être pris en compte;

Considérant, sur les deux premières branches réunies, que la requérante n'invoque dans son moyen aucune autre disposition que l'article 330, 1°, qui ferait à l'auteur de l'acte attaqué une obligation d'organiser la participation du public; que l'article 133 du CWATUP charge le Gouvernement de déterminer les cas dans lesquels des mesures particulières de publicité doivent être observées ou des consultations doivent avoir lieu; que, dans ce système, il n'y a d'obligation d'organiser une enquête relative à une demande de permis d'urbanisme que lorsqu'un texte réglementaire le prévoit; que l'article 330, 1°, règle un de ces cas; que la méthode d'interprétation stricte du texte rejoint la volonté du législateur; que la circonstance que certains aménagements auxquels ne s'applique pas l'article 330, 1°, soient de nature à entrainer eux aussi des nuisances dont la perspective pourrait justifier qu'une enquête soit organisée, ne suffit pas à rendre l'enquête obligatoire à défaut d'un règlement le prévoyant;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la requérante, la lettre du texte de l'article 330, 1°, du CWATUP n'exclut pas que les mots "sous corniche" soient rapportés tant à la condition de "niveaux" qu'à celle de "hauteur"; qu'elle détermine aussi une application cumulative de la condition de dépassement de la moyenne; que la lecture littérale révèle la ratio legis qui est de ne prévoir d'enquête que dans les cas où l'immeuble d'une certaine dimension s'écarterait sensiblement de la hauteur des constructions riveraines, créant un effet de rupture; que, dans cette perspective, seuls les immeubles d'une certaine dimension sous corniche sont visés par référence au nombre d'étages (au moins quatre) ou à la hauteur (au moins douze mètres); que, en outre, l'enquête ne s'impose que si l'immeuble de cette dimension dépasse de trois mètres ou plus la moyenne des hauteurs des immeubles riverains;

Considérant qu'il suffit de constater que l'immeuble litigieux ne compte que deux niveaux sous corniche pour conclure que l'article 330, 1°, précité, ne s'applique pas et qu'il est sans intérêt de vérifier les calculs des hauteurs moyennes des immeubles riverains;

Considérant, sur la troisième branche, que la constatation que les conditions d'application de la règle ne sont pas remplies suffit à satisfaire à l'obligation de motivation formelle;

Considérant que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle expose que, selon les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Soignies, l'immeuble litigieux est situé en aire de bâtisse en ordre discontinu soit, aux termes de l'article 19-1, "une aire située à la périphérie de l'aire de bâtisse en ordre continu [...] caractérisée par une succession de parcelles non bâties et de bâtisses ou groupements de bâtisses établies à l'alignement ou avec des reculs caractéristiques des diverses aires ci-avant" et que l'article 19-3 précise toutefois que dans cette zone, en fonction de la situation existante, les bâtisses respectent soit les dispositions de l'article 17 relatif aux aires urbaines de bâtisse en ordre continu, soit celles de l'article 18 relatif à l'aire de bâtisse en ordre ouvert, en fonction de certains principes qui y sont énoncés; qu'elle note que, par délibération du 10 juin 2002, le collège des bourgmestre et échevins avait refusé un permis d'urbanisme à l'intervenante pour un projet analogue et que cette décision était motivée par la nécessité d'appliquer les dispositions de l'article 18 relatif à l'aire de bâtisse en ordre ouvert et qu'un grand ensemble comme le projet ne pouvait être admis; qu'elle soutient que la décision qui fait l'objet du présent recours marque un revirement complet, et inexpliqué, en comparaison de cette position initiale; qu'elle dénonce le défaut de motivation de ce changement d'attitude; qu'elle ajoute que l'auteur de l'acte attaqué a considéré, à tort, que la construction litigieuse allait s'implanter dans une portion de rue où la bâtisse figurerait en ordre continu, alors que seulement une petite moitié des bâtiments y sont mitoyens; qu'elle estime que, compte tenu de la configuration des lieux, l'autorité aurait plutôt dû faire application de l'article 18 du R.C.U., prévu pour les aires de bâtisse en ordre ouvert; qu'elle précise que "l'application de l'article 17.1 du R.C.U. ne s'inscrit pas dans la logique de l'article 19 en ce que celui-ci tend à organiser la transition entre l'habitat en ordre fermé et l'habitat en ordre ouvert, alors que la règle des grands complexes prévue par l'article 17.11 constitue un régime dérogatoire aux règles générales prévues pour les aires en ordre continu et permet l'érection de très grands bâtiments, caractéristiques exclusivement d'une aire de bâtisse en ordre continu";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la requérante reproduit son moyen;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante insiste sur la contradiction entre les deux décisions quant à l'application des articles 17 et 18 et déplore la motivation insuffisante du changement d'attitude de l'autorité; qu'elle estime aussi que les photographies qu'elle produit illustrent bien que les lieux correspondent à la définition de l'aire de bâtisse en ordre ouvert;

Considérant que lorsque la même autorité se prononce en sens contraire sur deux demandes identiques ou similaires, sa seconde décision doit être spécialement justifiée; que, outre le fait que le projet initial a été modifié pour être réduit d'un tiers, l'acte attaqué a été pris sur le recours en réformation formé par le fonctionnaire délégué; qu'il s'ensuit que, même s'il fallait juger que l'autorité communale n'a pas valablement justifié son changement d'opinion, l'irrégularité ne pourrait déteindre sur la décision qui fait l'objet du recours pour excès de pouvoir, qui s'est substituée à la seconde décision du collège des bourgmestre et échevins au terme d'une nouvelle appréciation de l'affaire par l'autorité supérieure; que, pour le surplus, il ne ressort pas des éléments du dossier qu'en considération de la situation existante de fait, où l'habitat en ordre ouvert côtoie des habitations mitoyennes, l'autorité aurait commis une erreur manifeste en autorisant le projet litigieux; que nonobstant leurs divergences sur des points de détail, les parties s'accordent sur ce que le quartier comporte un habitat hétéroclite; que, partant, la critique de l'acte attaqué relève de l'opportunité; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen, en ordre subsidiaire, de la violation de l'article 17-11 du R.C.U. de la ville de Soignies, disposition qui impose, notamment, la restriction suivante, applicable aux terrains comptant plus de quarante mètres de longueur à front de voirie :

" L'implantation et les gabarits respectent les règles suivantes :

[…]

A l'arrière

Un recul de 10 m au minimum est imposé vis-à-vis de la limite arrière de propriété à moins qu'il ne s'agisse d'une rue […]";

que, suivant la requérante, la construction litigieuse empiéterait sur le dégagement arrière ainsi fixé; qu'elle dénonce l'absence de mise en œuvre d'une procédure dérogatoire;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la requérante reproduit son moyen;

Considérant que, dans son dernier mémoire, elle soutient que la règle d'établissement d'une zone non aedificandi est bien méconnue;

Considérant que le plan produit par l'intervenante est plus précis que celui qu'utilise la requérante au soutien de son moyen; qu'il en ressort clairement que le recul arrière de dix mètres est respecté par la construction litigieuse; que le moyen manque en fait,

**D E C I D E :**

**Article 1er**.

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2**.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le six octobre deux mille onze par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| Mme | GUFFENS, | conseiller d'Etat, |
| M. | PAQUES, | conseiller d'Etat, |
| Mme | MALCORPS, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.