

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.054 du 25 juin 2013

A. 207.974/XIII-6526

En cause : **BLOMME** Véronique,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie DELHAISE, avocat,
boulevard Tirou 24/12
6000 Charleroi,

contre :

la Ville de Thuin.

Parties intervenantes :

1. **DETRAIT** Bernard
2. **DELFORGE** Anne,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

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

Vu la requête introduite le 14 février 2013 par Véronique BLOMME qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 décembre 2012 par le collège communal de Thuin à Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE, relativement à un bien situé à Thuin, drève des Alliés, 87, cadastré section C n° 78x pour l'extension d'une salle de sport et la création d'un logement dans cette extension;

Vu la requête introduite le 7 mars 2013 par laquelle Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 24 avril 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 23 mai 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Nathalie DELHAISE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 se présentent comme suit :

1. Le 8 novembre 2011, les époux DETRAIT-DELFORGE introduisent auprès du collège communal de Thuin une demande de permis d'urbanisme pour l'extension d'une salle de sport située drève des Alliés 87 à Thuin et la construction d'un logement dans cette extension.

Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Thuin-Chimay adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Véronique BLOMME est propriétaire du bâtiment voisin situé drève des Alliés 85, et dans lequel elle est domiciliée.

2. Le 25 novembre 2011, la ville de Thuin délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 15 décembre 2011, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 13 janvier 2012, le collège communal de la ville de Thuin délivre le permis sollicité.

5. Le 12 juin 2012, Véronique BLOMME introduit une requête unique contre ce permis. Cette affaire est enregistrée sous le numéro de rôle A. 205.190/XIII-6257.

6. Le 22 juin 2012, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme du 13 janvier 2012.

7. Le 6 juillet 2012, le collège communal de Thuin délivre un nouveau permis conditionnel.

8. Le 17 septembre 2012, Véronique BLOMME introduit une requête unique contre ce permis. Cette affaire est enregistrée sous le numéro de rôle A. 206.353/XIII-6367. L'arrêt n° 221.774, du 17 décembre 2012, annule le permis d'urbanisme du 6 juillet 2012.

9. Entre-temps, le 4 décembre 2012, les demandeurs déposent un dossier complémentaire, en précisant davantage l'implantation et l'activité prévue.

10. Le 7 décembre 2012, le collège communal de Thuin décide de retirer le permis d'urbanisme du 6 juillet 2012 et d'octroyer un nouveau permis conditionnel. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé notamment comme suit :

" [...]

Attendu que Mr et Mme DETRAIT-DELFORGE, domiciliés rue Basse Egypte 32 à 7133 Buvrines sollicitent un permis d'urbanisme pour l'extension d'une salle de sport et création d'un logement dans cette extension, bien situé à la Drève des Alliés 87 à Thuin, et cadastré [Section] C 78 X;

[...]

Vu les compléments de dossier (documents administratifs et plans modifiés) déposés à l'administration communale le 28.06.2012;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de THUIN-CHIMAY adopté par Arrêté Royal du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien est repris en zone d'épuration collective au Plan Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de la Sambre;

[...]

Vu la décision d'octroi du permis d'urbanisme du présent projet du 13.01.2012;

Vu la décision de retrait dudit permis en séance du Collège du 22.06.2012 en raison du recours au Conseil d'Etat de Mme BLOMME;

Vu la décision d'octroi du permis d'urbanisme du présent projet du 06.07.2012;

Vu le retrait dudit permis d'urbanisme par acte du Collège en cette même séance, en raison d'un nouveau recours au Conseil d'Etat de Mme BLOMME et, plus particulièrement du rapport de Madame le Premier Auditeur;

Vu le dossier complémentaire déposé par les demandeurs de permis le 04.12.2012, en vue de présenter de façon plus complète leur projet en ce compris leur activité;

Considérant que ce rapport, joint au dossier graphique et cartographique, complète ainsi sa parfaite connaissance des lieux. Qu'en regard du recours de Mme BLOMME et du rapport de Madame le Premier Auditeur, celui-ci lui permet de juger des répercussions éventuelles de la demande d'extension en fonction du contexte riverain;

En ce qui concerne la procédure administrative :

Attendu qu'en vertu de l'article 107 alinéa 3 2° a du CWATUPE, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du Fonctionnaire Délégué, dans la mesure où l'extension ne double pas l'emprise au sol existante;

Attendu que les actes et travaux projetés ne requièrent pas d'enquête publique dans la mesure où l'article 330 2° du CWATUPE qui précise qu'il y a lieu à enquête publique lorsque la demande de permis d'urbanisme vise «la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;», ne s'applique pas en l'espèce;

Considérant en effet que le terrain sur lequel s'implantent le bâtiment existant et l'annexe projetée est directement contigu d'une part à la Drève des Alliés et, d'autre part, à la rue du Bois de Lobbes sur toute la façade Est du terrain (toutes deux voiries publiques dûment équipées, comme le démontrent les photos 6 et 8 du dossier complémentaire déposé par les demandeurs). Que ce terrain n'a quasiment que trois côtés et forme [u]n triangle comme cela transparaît du plan cadastral, configuration particulière qui engendre deux alignements et fronts de bâtisse différents. Que l'alignement est la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines. Que le front de bâtisse est le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie. Qu'en l'espèce, un front de bâtisse est impossible à définir compte tenu de la situation des trois autres immeubles donnant sur le chemin du bois de Lobbes. Que la rue du Bois de Lobbes permet l'accès outre à l'annexe projetée, à l'arrière du garage Detournay (photo n° 11 du dossier complémentaire des demandeurs), ainsi qu'à deux habitations apparaissant sur les photos 9, 10 et 12 du dossier complémentaire des demandeurs;

Considérant dès lors qu'il faut calculer la profondeur de l'annexe projetée à partir de l'alignement par rapport au chemin du bois de Lobbes. Que la limite des 15 m n'est pas atteinte en l'espèce (la profondeur de l'annexe étant à l'endroit le plus large de 8 m), de sorte qu'il n'y a pas lieu à enquête publique;

Considérant qu'il y a lieu par ailleurs de constater que l'accès à l'appartement à créer dans l'annexe en projet se fera via le chemin du bois de Lobbes. Qu'il en aurait été de la même façon si les demandeurs avaient divisé leur terrain, permettant la construction d'un immeuble tout à fait indépendant du bâtiment existant, avec accès au chemin du bois de Lobbes, voirie communale parfaitement équipée;

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 7 mars 2013, Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE, bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'elle relève que le collège communal de la ville de Thuin estime que le projet ne doit pas être soumis à enquête publique tel que prévu par la disposition précitée, au motif que la profondeur de l'annexe projetée par rapport au chemin du Bois de Lobbes est à l'endroit le plus large de 8 mètres et donc que la limite des 15 mètres n'est pas atteinte, en précisant que la configuration particulière du terrain constitué de trois côtés, engendre deux alignements et fronts de bâtisses différents et que dans le cas d'espèce un front de bâtisse est impossible à définir; qu'elle relève également que l'acte attaqué précise que l'accès à l'appartement à créer dans l'annexe en projet se fera via le chemin du Bois de Lobbes; qu'elle soutient que le bâtiment à partir duquel les travaux litigieux sont envisagés dispose bien d'un front de bâtisse, s'agissant de la façade avant située sur la drève des Alliés et que la profondeur totale du bâtiment tel que projeté atteint 37,91 mètres; que, si comme le soutient la partie adverse, l'accès à l'appartement à créer se fera via le chemin du Bois de Lobbes, elle constate que, s'agissant de l'accès à l'extension de la salle de sport, il n'y a pas d'accès prévu par ce chemin; qu'elle affirme que la partie adverse ne justifie donc pas l'absence d'enquête publique lorsqu'il s'agit d'envisager l'extension du bâtiment existant sous l'angle de la salle de sport alors que cette extension représente 14 mètres venant s'ajouter à la salle de sport existante atteignant déjà 24 mètres de profondeur à partir de la façade avant située sur la drève des Alliés; que, selon elle, cette façade avant est le front de bâtisse à prendre en considération et fait apparaître une profondeur de 37,91 mètres du bâtiment envisagé, faisant naître obligatoirement la tenue d'une enquête publique;

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de note d'observations;

Considérant que les intervenants soutiennent que le terrain sur lequel l'extension prendra place est un véritable triangle, comme il ressort du plan parcellaire cadastral et que le terrain est donc bordé par deux rues; qu'ils font valoir que l'entrée de la salle de gym existante se fait par la façade Est, donnant sur le chemin du Bois de Lobbes et que l'entrée de l'appartement dans l'extension litigieuse se fera également à partir de cette façade Est; qu'ils soulignent que, si l'immeuble existant dispose d'une façade donnant sur la drève des Alliés, ce n'est pas pour autant que cette façade doit être prise en compte pour la définition de l'alignement ou du

front de bâtisse, tel que le prétend péremptoirement la requérante; qu'ils précisent que, lorsque le garage DETOURNAY se trouvant de l'autre côté du chemin de Lobbes a étendu son garage il y a quelques années, la partie adverse a procédé de la même manière, sans enquête publique, ce qui est parfaitement logique et personne ne s'est plaint à l'époque de cette façon de procéder;

Considérant que l'article 330, 2° du CWATUPE précise que doivent être soumises à une enquête publique les demandes de permis d'urbanisme relatives à "la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës; la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions";

Considérant que, selon les termes mêmes de l'acte attaqué, "l'alignement est la limite séparative du domaine public de la voirie et des propriétés riveraines" et "le front de bâtisse est le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie"; que, selon le plan parcellaire cadastral et le plan d'implantation générale produits au dossier, le bâtiment litigieux se trouve sur une parcelle cadastrée section C, n° 78x, laquelle se situe à l'angle de deux rues : au Nord, une rue principale de Thuin, la drève des Alliés et à l'Est, un petit chemin, le chemin du Bois du Lobbes; qu'en bordure du chemin du Bois de Lobbes, le bâtiment litigieux est le seul de ce côté-là de la rue, la parcelle n° 78x étant la seule à longer ce même côté de la voirie, à l'exception de la toute petite parcelle n° 78z, abritant une cabine électrique de l'IEH; que, de ce côté du chemin, il n'y a donc pas "un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie" et il n'est donc pas aisé comme le relève la partie adverse dans l'acte attaqué de définir un front de bâtisse de ce côté du terrain litigieux;

Considérant, toutefois, que cette constatation n'empêche pas, contrairement à ce que soutient la partie adverse, de tenir compte de l'autre côté du terrain litigieux et du front de bâtisse qui existe bel et bien de part et d'autre de la drève des Alliés, autre voirie longeant le terrain litigieux, au Nord de celui-ci; que lorsqu'une parcelle, qu'elle soit en forme de triangle ou non, cela est sans incidences, borde deux voiries, il importe de tenir compte des deux alignements en présence lorsqu'une disposition légale, telle qu'en l'espèce, implique le calcul de la profondeur d'un bâtiment, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse; qu'en d'autres termes, les contraintes liées au front de bâtisse se cumulent au lieu de s'exclure, la ratio legis de la disposition étant de prendre en compte les nuisances que peut causer

aux habitations situées sur le même front de bâtisse en terme d'impact visuel, sonore, d'atteinte à la vie privée, etc., un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment;

Considérant qu'à supposer même qu'il faille tenir compte uniquement du côté de la rue où se situe l'entrée du bâtiment pour définir le front de bâtisse à prendre en considération, il ressort du reportage photographique produit par les demandeurs que l'entrée à la salle de sport litigieuse se fera au moins principalement à partir de la drève des Alliés, comme le montre le plan d'implantation figurant les 12 emplacements de parking prévus; que, de plus, s'il ressort des plans figurant au dossier ("Plans fondations et implantation Façades") que l'accès à l'appartement en projet se fera du côté du chemin du Bois de Lobbes, il ressort également de ce plan qu'aucun accès à l'extension en projet de la salle de sport n'est prévu de ce côté Est;

Considérant qu'en l'espèce, la demande d'urbanisme vise la transformation d'un bâtiment dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement du front de bâtisse (façade à rue côté de la drève des Alliés) est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres le bâtiment appartenant à la requérante, située sur la parcelle contigüe (n° 78v); qu'en effet, la profondeur du bâtiment existant est de 23,91 mètres et celle de l'annexe en projet est de 14 mètres, ce qui représente une profondeur totale de 37,91 mètres; que, de plus, la profondeur du bâtiment en projet dépasse clairement de plus de 4 mètres le bâtiment de la requérante située sur la parcelle contigüe, de sorte que les travaux projetés requièrent une enquête publique en vertu de l'article 330, 2°, du CWATUPE;

Considérant que la tenue d'une enquête publique, lorsqu'elle est obligatoire, constitue une formalité substantielle de la procédure à suivre pour l'obtention d'un permis d'urbanisme, dont l'omission constitue dès lors une illégalité devant conduire à l'annulation du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que le premier moyen est fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate de l'acte attaqué, peuvent dès lors être suivies;

Considérant qu'il s'ensuit que la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Bernard DETRAIT et Anne DELFORGE est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision d'octroi de permis d'urbanisme relativement à un bien situé à Thuin, drève des Alliés, 87, cadastré section C n° 78x pour l'extension d'une salle de sport et la création d'un logement dans cette extension.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

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

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.