

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.343 du 5 février 2014

A. 198.173/XIII-5722

En cause :

1. **HENNEBERT** Jacques-Marie,
 2. **HUEGENS** Marie-Rose,
- ayant tous deux élu domicile
rue Zénobe Gramme 11
7100 La Louvière,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles,
2. **la Ville de La Louvière**,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Sylviane LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
CENTR'HABITAT**,
ayant élu domicile
rue Edouard Anseele 48
7100 La Louvière.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 octobre 2010 par Jacques-Marie HENNEBERT et Marie-Rose HUEGENS en ce qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 5 juillet 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.)

CENTR'HABITAT pour la construction de deux immeubles à appartements, sur un bien sis rues Zénobe Gramme et Louis Bertrand à La Louvière, cadastré section C, n° 117s38;

Vu la requête introduite le 26 novembre 2010 par laquelle la S.C.R.L. CENTR'HABITAT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 211.384 du 18 février 2011, mettant la ville de La Louvière hors de cause, accueillant la requête en intervention introduite par la S.C.R.L. CENTR'HABITAT, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 mars 2011 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 6 avril 2011 accueillant la requête en intervention introduite par la S.C.R.L. CENTR'HABITAT dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

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

Vu l'ordonnance du 10 décembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 janvier 2014 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, M. HENNEBERT, requérant, Me Célia HECQ, loco Mes B. HENDRICKX et P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Gautier MELCHIOR, loco Mes B. PAQUES et S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Par arrêté du 4 octobre 2007, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial fixe définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/LS276 dit "usine Fagrobelt" à la Louvière. L'arrêté, pris à la demande de la S.C.R.L. LE FOYER LOUVIEROIS, prévoit sa reconversion en logements.

2. Le 18 janvier 2010, la S.C.R.L. CENTR'HABITAT, représentée par Monsieur DEGREE, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale pour la démolition des anciens bâtiments de l'usine FAGROBEL et la reconstruction de deux immeubles de 13 et 7 logements, la démolition partielle des anciens bureaux de FAGROBEL et la rénovation du bâtiment conservé en 2 logements, sur une parcelle située rues Z. Gramme et L. Bertrand à La Louvière, cadastrée section C, n° 117s38.

Cette parcelle est classée en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, en zone d'habitat à caractère urbain au schéma de structure communal, en unité urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de La Louvière et correspond au périmètre du site à réaménager des usines FAGROBEL, dont le statut définitif a été fixé le 4 octobre 2007.

La demande est notamment accompagnée d'un reportage photographique, de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et d'une lettre de motivation détaillant le projet et la justification des trois dérogations qui sont demandées au R.C.U. de La Louvière s'agissant de la hauteur sous faîte du bâtiment rue Louis Bertrand, de la hauteur du volume à rue en toiture plate rue L. Bertrand et des parties de bâtiment en toiture plate et la couverture en "derbigum".

3. Le 26 mars 2010, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de demande complet. Il précise que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

4. L'enquête publique est réalisée du 16 avril au 3 mai 2010. Elle suscite 97 réclamations écrites, dont deux lettres-type reproduites à de nombreux exemplaires (avec une même signature) et une déclaration verbale. Les requérants font partie des réclamants.

Une réunion de concertation est organisée le 3 mai 2010 dans les locaux de l'administration communale de La Louvière.

5. La commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) et le service "environnement économie d'énergie" de la Ville de La Louvière n'ayant pas remis d'avis dans les trente jours de leur consultation, leur avis est réputé favorable.

6. Le 22 avril 2010, le service salubrité de la ville de La Louvière remet un avis favorable sur le projet.

7. Le 7 juin 2010, le collège communal de La Louvière décide d'émettre un avis favorable sur le projet, moyennant le respect des conditions suivantes :

- réduction du gabarit de l'immeuble de manière à réduire la densité en logements;
- création d'un emplacement de stationnement par logement.

8. Le 5 juillet 2010, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme au demandeur moyennant le respect des conditions suivantes :

- respecter les façades et vues 3D annexées à l'acte attaqué;
- supprimer les deux appartements prévus en combles côté rue L. Bertrand;
- réduire de 1 m la hauteur sous gouttière du bâtiment situé rue L. Bertrand;
- respecter l'avis du service régional d'incendie annexé;
- sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux requérants le 8 septembre 2010 et motivé comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que le CENTR'HABITAT SCRL, rue Anseele, 48 à 7100 LA LOUVIERE, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis aux rues Zénobe Gramme et Louis Bertrand à 7100 LA LOUVIERE, cadastré Section C, n° 117 s38, et ayant pour objet : la démolition des anciens bâtiments de l'usine Fagrobél et reconstruction de deux immeubles de 13 et 7 logements; la démolition partielle des anciens bureaux de Fagrobél et rénovation du bâtiment conservé en 2 logements;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU HAINAUT II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 24/02/2010;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté du 09/07/1987);

Considérant que le bien est situé dans le périmètre d'un site à réaménager (nature : SAR); «Usine Fragobel» (statut : Définitif par arrêté du 04/10/2007),

Considérant que la commune de LA LOUVIERE est décentralisée en date du 20/09/1990 et que le bien se situe en aire urbaine de bâtisses en ordre continu;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 §1^{er} du livre or du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet s'écarte du règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 22/03/1990 pour les motifs suivants : non conforme au RCU en ce qui concerne le gabarit des bâtiments, des toitures et matériaux de toiture projetés;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 §3 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 16/04/2010 au 03/05/2010;

Considérant que 97 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le manque de précision quant à la hauteur de certains murs de clôture; les réclamants préconisent une hauteur maximum de 2 m;
- un défaut d'affichage lors de l'enquête publique, l'enquête a en effet dû être réaffichée suite à une faute de frappe;
- la proposition de création d'un rez + 3 à la rue Louis Bertrand alors qu'aucune construction ne dépasse le rez + 2 dans cette rue;
- la création d'un volume à la rue Zénobe Gramme possédant un niveau de trop et dépassant largement les gabarits voisins;
- l'incompatibilité du projet vis-à-vis de la rue Zénobe Gramme principalement composée d'habitations unifamiliales;
- la non accessibilité de l'ensemble de la construction alors que la notice jointe au dossier fait mention du contraire;
- l'utilisation d'éléments «bow windows» dérogatoires au R.C.U. pour animer une façade, alors que ceux-ci ne sont absolument pas représentatifs du cadre bâti environnant;
- l'absence de plan reprenant le contexte urbanistique et paysager;

- la non prise en compte des réclamations émises lors d'une concertation préalable à l'introduction du dossier d'urbanisme;
- l'augmentation du taux d'habitat social du quartier, créant un nouveau «ghetto social»;
- la superficie réduite à 65 m² de certains logements, alors que l'auteur de projet précise qu'il s'agit de logements confortables;
- l'orientation peu avantageuse des appartements de la rue Zénobe Gramme qui prévoient la création de zone de vie orientée au nord;
- la faible argumentation du demandeur vis-à-vis des dérogations sollicitées;
- la moins-value des bâtiments du quartier, si un tel projet devait aboutir;
- la densité excessive du projet vis-à-vis du quartier, conduisant le projet à solliciter de nombreuses dérogations au RCU, alors que l'aurait pu envisager la construction d'habitations unifamiliales conformes au RCU;
- le manque d'emplacement de parking, chaque logement ne possède pas de place de parking privative;
- la possible pollution du site engendrée par les différentes usines qui se sont succédées;
- le manque d'espace vert offert par le projet;

Considérant qu'en l'absence d'avis émis dans le délai prescrit par la législation, l'avis de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité est réputé favorable;

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée en date du 03/05/2010;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie LA LOUVIERE, sollicité en date du 26/03/2010 et transmis en date du 18/06/2010 est favorable conditionnel et ci-annexé pour suite utile;

Considérant que l'avis de la DGO ATLPE - Direction de l'Aménagement Opérationnel, sollicité en date du 26/03/2010, est réputé favorable;

Considérant que l'avis du Collège communal a été sollicité en date du 26 mars 2010 et transmis en date du 18 juin 2010; que son avis est favorable conditionnel moyennant les conditions suivantes :

- réduction du gabarit de l'immeuble de manière à réduire la densité en logements;
- création d'un emplacement de stationnement par logement;

Considérant que le projet consiste plus précisément la réhabilitation [sic] de l'ancien site de Fagrobél affecté à l'industrie : SAR/LS276 en vue de l'exécution des travaux suivants :

- démolition des anciens bâtiments de l'usine Fagrobél et reconstruction de 2 immeubles de 13 et 7 appartements;
- démolition partielle des anciens bureaux de Fagrobél et rénovation du bâtiment conservé en 2 logements;

Considérant que l'article 26 du Code précité stipule que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités (d'artisanat, ...), les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, (...), peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics;

Considérant que le projet vise la création [de] nouveaux logements (22 au total) sur le site à réaménager dit de Fagrobél précité; qu'il améliore dès lors la situation existante et répond à la demande sans cesse accrue en matière de logements «sociaux» pris en charge par la Société demanderesse reprise en tant que personne morale de droit public au sens de l'article 274 du Code précité; que le projet respecte la destination principale de la zone dévolue à une fonction d'habitat;

Considérant toutefois que le projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les gabarits des bâtiments, les toitures et les matériaux de toiture projetés;

Considérant qu'à cet égard, le Fonctionnaire délégué peut s'écarter du règlement communal d'urbanisme concerné moyennant application de l'article 127 §3 du Code précité stipulant que pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au §1^{er}, alinéa 1^{er}, 10, 2^o, 40, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant, entre autres, d'un règlement communal d'urbanisme;

Considérant quant à la première condition, que l'enquête publique réalisée a soulevé de nombreuses remarques de la part des riverains comme stipulé ci-dessus; qu'il s'agit d'actes et travaux visés au §1^{er}, 1^o;

Considérant que la demande vise à assainir les anciennes usines Fagrobél; que les bâtiments existants ne présentent aucune qualité architecturale, que leur conservation ne se justifie pas; que ce site existant accueillant une ancienne usine est en rupture avec le contexte caractérisé par de l'habitat; qu'au schéma de structure communal, le site se trouve en zone d'habitat à caractère urbain; qu'au règlement communal d'urbanisme, il se situe en unité paysagère de type 15- unité urbaine de bâtisse en ordre continu; que la création de logements en lieu et place d'une usine s'inscrit tant dans les options du Schéma de structure que dans les options du RCU; que le projet tend dès lors à s'inscrire dans les options communales en termes de fonction; que la zone d'habitat à caractère urbain se caractérise par une densité importante; que la densité est tout à fait acceptable dans le contexte; qu'en ce qui concerne le nombre d'emplacements de stationnements, ceux-ci s'élèvent sur la parcelle privée de Centr'Habitat à 18 pour 22 logements créés; que ce nombre est tout à fait acceptable au regard du contexte de centre urbain; que de surcroît, il convient de réduire l'offre de stationnement afin de motiver les usagers à adopter d'autres comportements en termes de mobilité (usage des transports en commun, vélo, piéton...); qu'enfin, en termes de gabarit, le contexte est caractérisé par un habitat principalement dense en continu d'un gabarit représentatif de type Rez + 1 et rez+2; que les bâtiments de type rez (garages) et rez + toit (habitat pavillonnaire) ne sont pas des éléments de référence; que le nombre de niveau est cohérent dans le contexte; que cependant au vu des réclamations, et au regard de l'avis du Collège Communal, la société Centre Habitat a souhaité réduire la hauteur sous gouttière côté Rue Louis Bertrand de 1 mètre dans un souci de respecter les options du RCU; que cette réduction permet de dédensifier de 2 unités de logement; permet également d'offrir un gabarit en étroite relation avec le contexte; que l'expression architecturale des bâtiments tire parti des caractéristiques du lieu : le projet présente des bâtiments simples présentant des toitures à 2 versants; que les éléments saillants couverts d'une petite toiture plate animent celles-ci et leur confèrent une certaine dynamique; que la réalisation d'appartements permet d'assurer une certaine diversité dans l'habitat et ainsi une mixité en termes de population résidente; que les opérations ponctuelles de créations de logements sociaux insérés dans un contexte mixte [sont] à encourager; que l'intérieur d'îlot est pour sa majeure partie dévolu à la détente et au divertissement des occupants;

Considérant dès lors que moyennant la réduction de la hauteur du mur sous gouttière de 1m00 côté Rue Louis Bertrand et la suppression des 2 appartements sous combles, le projet recompose les lignes de force du paysage urbain dans lequel il s'insère;

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par le CENTR'HABITAT SCRL est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Respecter les façades et vues 3D annexées à la présente;
- Supprimer les 2 appartements prévus en combles côté rue Louis Bertrand;
- Réduire de 1m00 la hauteur sous gouttière du bâtiment situé Rue Louis Bertrand;
- Respecter l'avis du Service Régional d'Incendie ci-annexé;
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.
[...]"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 29-7, § 2, du Code de l'environnement; qu'ils font valoir une série d'irrégularités dont serait entaché l'avis d'enquête publique : irrégularités qui concernent la durée de l'enquête par rapport à la date de l'affichage, les corrections apportées en cours d'enquête dans l'identification de l'objet de la demande, l'identification du demandeur et de l'autorité compétente; qu'ils en déduisent que la procédure qui a conduit à l'octroi du permis litigieux n'a pas été régulière;

Considérant que la première partie adverse répond que les parties requérantes n'ont pas intérêt à faire valoir ce moyen car les irrégularités qu'elles dénoncent n'ont apparemment pas été de nature à leur causer un quelconque grief dès lors qu'elles ont été en mesure de faire valoir leurs observations lors de l'enquête publique; qu'elle ajoute que l'erreur quant à l'identification du demandeur est une erreur de plume sans conséquence sur la légalité de l'acte attaqué et que l'identification de l'autorité compétente par l'avis d'enquête publique est sans incidence sur la connaissance qu'auraient pu avoir les requérants sur la nature du projet;

Considérant qu'en réplique et dans leur dernier mémoire, les requérants soulignent que l'affichage hors délai légal a réduit significativement le temps disponible pour la consultation et l'analyse du dossier de sorte que les requérants ont présenté des observations incomplètes lors de l'enquête publique; qu'ils estiment que le deuxième avis officiel d'enquête publique est un faux; qu'ils font valoir que l'erreur d'identification quant à l'autorité compétente pour délivrer le permis a privé les requérants du droit d'étayer adéquatement leurs arguments en fonction de l'instance décisionnaire réelle;

Considérant que les irrégularités commises lors de l'enquête publique ne peuvent entraîner l'annulation de la décision consécutive que lorsqu'elles ont causé personnellement grief au requérant en l'empêchant de faire valoir ses observations en connaissance de cause;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif et de la décision attaquée que les voisins requérants ont eu la possibilité d'émettre des observations circonstanciées et détaillées dans le cadre de l'enquête publique organisée; qu'il ressort aussi de l'acte attaqué que l'autorité administrative a examiné leurs réclamations; que pour le surplus, les requérants restent en défaut d'établir concrètement que les violations prétendues les auraient empêchés de faire valoir leurs observations de manière complète; qu'en tant qu'ils arguent de faux l'avis d'enquête publique, ils ne rapportent pas qu'ils se seraient inscrits en faux à cet égard;

Considérant que le premier moyen ne peut être retenu;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que le dossier présenté lors de l'enquête publique ne comprenait pas de reportage photographique, de sorte qu'il n'est pas certain que l'autorité qui a délivré le permis attaqué était correctement et objectivement informée;

Considérant que, comme le reconnaissent les requérants dans leur mémoire en réplique, le dossier contient bien un reportage photographique sur lequel la partie adverse a pu se fonder pour octroyer le permis attaqué; que le moyen manque en fait;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 15, § 3.15.2 du R.C.U. de la ville de La Louvière; que, selon eux, la hauteur sous corniche du bâtiment litigieux situé rue Zénobe Gramme ne respecte pas cette exigence du R.C.U., par rapport aux habitations existantes n^{os} 10 et 6; que, par ailleurs, à leur estime, l'acte attaqué viole l'article 5 du R.C.U. en ce que les dérogations accordées mettent en cause le droit des tiers (défiguration du quartier et dévalorisation des maisons existantes) et en ce qu'une autre solution raisonnable, à savoir la construction de maisons unifamiliales, aurait pu être une alternative parfaite;

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent que, suivant les plans, la hauteur sous corniche ne sera pas égale à celle du bâtiment existant n° 6 (situé à droite du projet) et surplombera de près d'un mètre la corniche de ce dernier; qu'ils rappellent qu'aucune demande de dérogation n'a été faite pour ce point; qu'ils ajoutent que le bâtiment n° 10 voit sa hauteur de corniche relevée pour s'éloigner encore un peu plus de celle du bâtiment mitoyen n° 12, situé à gauche du projet, de sorte que la distance de 8 m minimum sur laquelle la hauteur sous corniche du nouveau bâtiment doit être égale à celle des corniches mitoyennes n'est pas réalisée par rapport aux bâtiments mitoyens existants n°s 10 et 6; qu'en outre, les requérants relèvent 5 points sur lesquels une dérogation aurait dû être demandée (briques anthracites, bardage horizontal en crépis gris quartz, espaces de parkings rentrants "cars ports", bow windows saillants, terrasse encaissée en toiture côté rue Louis Bertrand);

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants écrivent ce qui suit :

" [...]

Nous ne partageons pas la discussion de l'auditeur qui prétend que l'article 15§3.15.2 du RCU de la Ville de La Louvière serait inapplicable en l'espèce et que dès lors notre moyen serait non fondé.

Pour rappel, le permis d'urbanisme concerne bien «une parcelle située rues Z. Gramme et L. Bertrand, à La Louvière, cadastrée section C, n° 117s38». cf aussi point II des principaux antécédents du rapport de l'auditeur.

La parcelle est bien mitoyenne à deux rues : rue Zénobe Gramme et rue Louis Bertrand.

La parcelle litigieuse mesure plus de 40 m de largeur à front de rue (= somme de la largeur à front de rue côté Zénobe Gramme + la largeur à front de rue côté Louis Bertrand est bien supérieure à 40 m).

Une seule des conditions ci-dessus étant nécessaire et suffisante pour que cet article du RCU «Grands complexes» soit d'application.

Notre troisième moyen est donc bien fondé.

La bâtisse étant établie à mitoyenneté, le point a) est d'application avec : «La bâtisse est : soit établie à mitoyenneté et sa hauteur sous corniche de 6 à 7 m ou égale à celle du bâtiment mitoyen existant sur une distance de 8 m vis-à-vis de la limite»;

Comme nous l'avons déjà précisé dans nos courriers précédents : côté rue Zénobe Gramme, le futur bâtiment ne respecte pas ce point §3.15.2 du Règlement Communal d'Urbanisme :

Suivant les plans (voir annexe 20 de la partie adverse plan 1/5 «Coupe longitudinale rue Z. Gramme Ech 1/200), la hauteur sous corniche ne sera pas égale à celle du bâtiment mitoyen existant n° 6 (situé à droite du projet et hors projet) et surplombera de près d'un mètre la corniche de ce dernier (Niv 18,30-Niv 17,41).

Le fait que la distance de 8 m minimum sur laquelle la hauteur sous corniche du nouveau bâtiment doit être EGALE à celles des corniches mitoyennes n'est pas réalisée par rapport aux bâtiments mitoyens existants n° 10 et 6.

Aucune demande de dérogation n'a été demandée pour ce point alors qu'elle était obligatoire.

Le permis mentionne que : «la société Centr'habitat a souhaité réduire la hauteur sous gouttière côté rue Louis Bertrand de 1 mètre dans un souci de respecter les options du RCU; que cette réduction permet de dédensifier de 2 unités de logements; permet également d'offrir un gabarit en étroite relation avec le contexte»;

Notez au passage que pour le Fonctionnaire Délégué, il s'agit «d'options du RCU», alors que l'Art. 2 «Effets juridiques» du RCU précise «Conformément à l'article 60 quater du Code Wallon, le présent règlement communal et le(s) plan(s) des unités paysagères qui s'y rapportent sont applicables aux autorités publiques et privées, aux sociétés et aux particuliers. Ils ont force obligatoire et sont applicables aux tiers».

Il ne s'agit donc nullement d'«options» mais d'obligation.

Le projet initial a donc été modifié uniquement côté rue Louis Bertrand.
Or l'on aura pour la rue L. Bertrand : le projet avec rez + 2 + toit devant les habitations existantes rez + 1 + toit alors que pour la rue Zénobe Gramme, le projet d'appartements reste inchangé avec rez + 3 + comble devant les habitations existantes rez + toit.

Nous ne comprenons donc pas le Fonctionnaire Délégué pour qui cela : «permet d'offrir un gabarit en étroite relation avec le contexte» alors qu'il n'en est rien côté rue Zénobe Gramme";

Considérant qu'en ce qu'il est pris de la violation de l'article 15, § 3.15.2 du R.C.U. de la ville de La Louvière, le moyen manque en droit; qu'en effet, cette disposition, relative aux gabarits que doivent respecter "les grands complexes", est inapplicable en l'espèce, puisque l'immeuble projeté ne remplit pas les conditions pour être un "grand complexe", lequel est défini comme suit par le R.C.U. :

" 3.15-2) «Grands complexes»

Par grands complexes, on entend la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (y compris lotissement ou relotissement) en ordre ouvert ou continu sur une parcelle ou ensembles de parcelles d'un seul tenant :

- de plus de 40 m de largeur à front de rue,
- mitoyen(ne) à 2 rues,
- de moindre largeur à front de rue mais attenant à un grand complexe préexistant,
- bâtiment de caractère monumental reconnu,
- intérieurs d'ilots de plus de 40 m de profondeur entre les limites arrières des parcelles à front de rue";

qu'il y a lieu de constater que l'immeuble projeté a moins de 40 mètres à front de la rue Zénobe Gramme et qu'il n'y a pas lieu de cumuler les deux fronts de rue;

Considérant que s'applique la disposition du R.C.U. (3.15-1) b) selon laquelle "le gabarit des bâtiments principaux est limité à une hauteur sous corniche devant respecter au maximum la continuité du gabarit dominant existant", ce qui est le cas du côté de la rue Zénobe Gramme;

Considérant, quant à la circonstance que les dérogations accordées ne respecteraient pas le droit des tiers et qu'une autre solution raisonnable n'aurait pas été prise en considération, que l'argument est de pure opportunité, les requérants tentant de substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité compétente; que, sur ces points, aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée;

Considérant que les moyens des requérants présentés pour la première fois au stade du mémoire en réplique, quant aux nouvelles dérogations décelées au regard du R.C.U. de la ville de La Louvière, quant au défaut de motivation du caractère exceptionnel des dérogations accordées, quant au défaut de motivation formelle au regard de l'avis du collège communal et enfin quant à la violation de l'article 127, § 3, (l'absence de recomposition des lignes de force du paysage), qu'il s'agit d'arguments tardifs qui ne sont pas d'ordre public et qui, dès lors auraient pu et donc dû être présentés dès la requête introductive d'instance; qu'ils sont irrecevables;

Considérant que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 4 du CWATUP, en ce que le contenu exact des deux courriers de réclamation des requérants a été résumé de façon tronquée et vidé de sa substance; qu'ils soulignent que les courriers comprennent de nombreux éléments factuels totalement ignorés;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir que la décision attaquée recopie littéralement les extraits du procès-verbal du collège communal du 7 juin 2010, qui est un résumé tronqué des réclamations; qu'ainsi, selon eux, sont ignorées plusieurs contradictions par rapport aux règles de base du règlement communal d'urbanisme, pourtant relevées dans les courriers déposés par les requérants;

Considérant que l'autorité administrative, lorsqu'elle prend une décision, n'est pas tenue de répondre point par point à chacun des arguments qui lui sont présentés; qu'il suffit qu'elle réponde pour l'essentiel aux critiques formulées; que le principe est que la motivation formelle de la décision doit permettre à son

destinataire de comprendre pourquoi son recours ou sa réclamation est accueilli ou rejeté;

Considérant, en l'espèce, que même si les requérants ne partagent pas l'appréciation de la partie adverse quant à l'intégration du projet litigieux dans le cadre bâti, force est de constater que la motivation formelle de l'acte attaqué résume en détails les différentes réclamations déposées, dont les arguments des requérants, et expose en quoi, selon le fonctionnaire délégué, le projet litigieux s'intègre, d'un point de vue architectural, aux autres habitations adjacentes existantes; que, ce faisant, l'acte attaqué répond adéquatement aux réclamations telles qu'elles ont été formulées; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation de l'article 343 du CWATUP, en ce que la notification de l'acte attaqué, au domicile des requérants, en leur qualité de réclamants lors de l'enquête publique s'est opérée avec 16 jours de retard par rapport au délai de vingt jours imposé par cette disposition; qu'ils ajoutent que la notification est incomplète en ce que n'est pas joint au courrier l'annexe avec vues 3D, contrairement à ce que mentionne ce courrier; qu'ils soulignent que le service de l'urbanisme de la commune de La Louvière ne leur a pas permis de prendre connaissance de ce document qui était indisponible lors de leur visite à l'administration communale le mercredi 6 octobre 2010;

Considérant qu'en réplique, les requérants soutiennent que l'information, hors délai légal, de la décision du fonctionnaire délégué a privé les requérants d'une voie de recours, en ce qu'ils ont été privés du droit d'interpeller le collège communal afin qu'il puisse introduire un recours motivé auprès du Gouvernement wallon dans les 30 jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué;

Considérant que les griefs présentés à l'appui de ce moyen ont trait à la notification de l'acte attaqué et ne portent pas atteinte à la légalité intrinsèque de celui-ci; que, pour le surplus, les requérants n'ont été privés d'aucune voie de recours;

Considérant que le moyen ne peut être retenu,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq février deux mille quatorze par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.