

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.399 du 2 juin 2015

A. 214.935/XIII-7235

En cause : 1. **VAN HEGHE** André,
 2. **VAN GOIDSENHOVEN** Alberte,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Jean-François DIZIER, avocat,
 rue de Montigny
 Galerie Bernard 27/3
 6000 Charleroi,

contre :

la Ville de Charleroi,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE et
Bertrand HEYMANS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

Partie intervenante :

ROLY Micheline,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

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

Vu la requête introduite le 30 janvier 2015 par André VAN HEGHE et Alberte VAN GOIDSENHOVEN qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution de "la décision d'octroi du permis d'urbanisme prise le 4 novembre 2014 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Charleroi, sous la référence PURB/2013/0554, par laquelle Monsieur Rosario BAMBUSA et son épouse Madame Micheline ROLY sont autorisés à construire une salle de bain en extension de leur habitation sise rue de la Station, 36, à Ransart, sous condition notamment que la profondeur totale du bâtiment sera de 17,21 mètres";

Vu la requête introduite le 25 février 2015 par laquelle Micheline ROLY demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification de ce rapport aux parties;

Vu la requête motivée introduite le 24 mars 2015 par Micheline ROLY, conformément aux articles 35/1 et 36, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Vu l'ordonnance du 28 avril 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 27 mai 2015 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-F. DIZIER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me B. HEYMANS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me P. HERMAN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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 9 juillet 2013, Monsieur et Madame BAMBUSA-ROLY introduisent auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une salle de bain en extension de leur habitation sise rue de la Station, 36 à 6043 Ransart et étant cadastrée 24 A1011 C3.

Sont joints à cette demande les documents suivants :

- Un rapport présentant les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet;
- Le compte-rendu du contexte urbanistique et paysager, ainsi qu'un reportage photographique;
- La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- La déclaration P.E.B. simplifiée;
- Une attestation de l'architecte;
- Des plans.

La parcelle du bien litigieux se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Les parties requérantes sont propriétaires de l'immeuble voisin, sis rue de la Station 34, qu'elles occupent.

2. Le 25 septembre 2013, BELGOCONTROL émet un avis favorable sur le projet.

3. Le même jour, la direction générale opérationnelle de la Mobilité et des Voies hydrauliques (DGO2) émet un avis favorable.

4. Du 30 juin au 14 juillet 2014, une enquête publique se tient. Une réclamation est déposée le 10 juillet 2014 par les parties requérantes.

5. Le 23 septembre 2014, le service communal de l'Urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis favorable sur le projet litigieux conditionné au fait que la profondeur totale du bâtiment soit de 17,21 mètres.

6. Le 4 novembre 2014, le collège communal de la ville de Charleroi accorde le permis sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

CWATUPE. Article : 330 2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou 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;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 30/06/2014 au 14/07/2014, conformément aux dispositions du CWATUPE;

Considérant que 1 réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Vu que l'avis BELGOCONTROL a été sollicité en date du 25/09/2013 reçu en date du 02/10/2013, et qu'il est favorable;

Vu que l'avis DGO2 aéroport a été sollicité en date du 25/09/2013 reçu en date du 08/10/2013, et qu'il est favorable;

Vu l'avis du service communal de l'Urbanisme, daté du 23/09/2014, libellé comme suit :

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par A.R. du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets;

Considérant que le bien n'est repris ni dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni dans celui d'un lotissement;

Considérant que les travaux projetés sont conformes à la destination de la zone et qu'ils n'en compromettent pas le caractère architectural;

Considérant que l'objet repris sur le formulaire de demande de permis d'urbanisme est construction d'une salle de bain en extension d'une habitation;

Considérant que la demande vise précisément la construction d'un volume secondaire avec terrasse et escalier en façade arrière d'une maison unifamiliale;

Considérant que la différence de niveau entre le jardin et le rez-de-chaussée implique la construction d'un volume secondaire étagé accolé à la façade arrière d'une maison unifamiliale;

Considérant que le rez-de-jardin sera aménagé en une cave reconstruite et agrandie en liaison avec les caves du volume principale; qu'au rez-de-chaussée sera aménagé le volume secondaire comprenant une salle de bain, une douche italienne et une terrasse avec balcon et escalier menant au jardin sera prévu;

Considérant que la hauteur sous corniche du volume principal est de $\pm 9,20$ m, la hauteur maximale des extensions est de 5,42 m, la profondeur construite est de 18,79 m et l'emprise au sol totale de 73,41 m², soit 44,91 m² pour le volume principal et 28,50 m² pour l'extension;

Considérant que conformément à l'article 330 2° du CWATUPE, une enquête publique a été réalisée du 30/06/2014 au 14/07/2014; qu'elle a suscité 1 réclamation :

- perte de luminosité : vue balcon, salon, cuisine et salle à manger;
- impact de la construction sur les vues paysagères;

Considérant que de nombreuses habitations possèdent également des volumes secondaires étagés dans la rue;
Considérant que le bâtiment voisin n° 34 possède aussi un volume secondaire, que la profondeur de celui-ci est de 17,21 m;

Considérant que le volume secondaire repris dans l'objet de la demande devra s'aligner à la profondeur du bâtiment du voisin (n° 34) dont la profondeur est de 17,21 m, comme repris dans les plans et que l'ombre portée par l'agrandissement ne portera pas de préjudice;

Considérant qu'au vu du reportage photographique, aux plans et de l'axonométrie joints au dossier, la projection d'un volume étagé à cet endroit n'engendra pas de préjudice aux bâtiments voisins au niveau ensoleillement et en matière de prise de vue;

Considérant que le projet se situe en façade arrière et n'aura aucun impact visuel du domaine public;

Considérant qu'il sera fait usage de :

- crépi de ton blanc en revêtement extérieur;
- toiture de type plate-forme;
- menuiserie en PVC blanc;

Considérant que les matériaux à mettre en œuvre sont susceptibles de former un ensemble bâti harmonieux capable de s'accorder avec les bâtisses avoisinantes;

Considérant qu'il est proposé une architecture simple et proportionnée; qu'une hiérarchie marquée est maintenue entre volumes distincts par une différence notable de hauteur de gabarit;

Considérant, pour terminer, que le projet correspond à la destination première de la zone au plan de secteur et peut trouver intégration dans son contexte au vu de ses circonstances urbanistiques;

Conclusion : octroi d'un permis conditionnel;

Condition :

La profondeur totale du bâtiment sera de 17,21 m»;

D E C I D E :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Rosario BAMBUSA-ROLY est octroyé, sous réserve du respect de la condition suivante :

La profondeur totale du bâtiment sera de 17,21 m.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

7. Le 7 janvier 2015, les bénéficiaires de l'acte attaqué introduisent un recours au Gouvernement wallon à l'encontre de l'acte attaqué, celui-ci étant réceptionné le 8 janvier 2015, ceci afin de contester la condition, dont est assorti le permis délivré, de limitation de la profondeur du projet à 17,21 mètres, au lieu des 18,79 mètres initialement escomptés.

Ils sont entendus par la commission d'avis sur les recours le 12 février 2015;

Considérant que Micheline ROLY, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que l'auditeur-rapporteur dépose un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le moyen unique pris dans la requête n'appelle que des débats succincts et est fondé; que, cependant, dans son avis donné à l'audience, l'auditeur-rapporteur conclut à un renvoi à la procédure ordinaire;

Considérant, en effet, que la décision à l'examen fait l'objet d'un recours en réformation introduit par les bénéficiaires du permis; que les parties conviennent à l'audience que le Gouvernement wallon ne s'est pas encore prononcé sur celui-ci;

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut juger de la légalité d'un acte administratif que si celui-ci est définitif, c'est-à-dire à la condition que les voies de recours administratifs organisées aient été épuisées; que tel n'est pas le cas en l'espèce; que la circonstance que le caractère exécutoire de l'acte entrepris n'est pas suspendu par l'effet du recours en réformation introduit par le destinataire de la décision auprès du Gouvernement ne peut retirer à cet acte, même au profit des seuls requérants, son caractère non définitif qui vaut à l'égard de tous;

Considérant qu'il s'ensuit que la conclusion du rapport de l'auditeur ne peut être partagée et qu'il y a lieu de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	DELANNAY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Gr. DELANNAY.

A.-Fr. BOLLY.