

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.897 du 12 novembre 2020

A. 227.026/XIII-8539

En cause : **HANOT Élodie**,
ayant élu domicile chez
M^{es} France GUERENNE et
Gentsy GEORGE, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Commune de La Louvière,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

Parties intervenantes :

1. DELSANNE Marc,
2. DELSANNE Hervé,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e David FESLER, avocat,
rue Neuve 45
6061 Montignies-Sur-Sambre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 décembre 2018, Élodie Hanot demande l'annulation de la décision du 25 juin 2018 par laquelle le collège communal de La Louvière délivre un permis d'urbanisme à Marc et Hervé Delsanne pour la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis rue Jules Destrée, entre les n^{os} 71 et 105, à La Louvière et cadastré section A, n° 465g3.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 juin 2019, Élodie Hanot a demandé la suspension du même acte.

Par une requête introduite le 18 février 2019, Marc Delsanne et Hervé Delsanne ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 12 mars 2019.

Un arrêt n° 245.868 du 23 octobre 2019 a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 27 novembre 2019 par la partie adverse.

M^{me} Valérie Michiels, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 15 septembre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 octobre 2020.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Jonathan Commans, *loco* M^{es} France Guerenne et Gentsy George, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^{es} Stéphane Nopère et Ludovica Gelini, *loco* M^e Bernard Paques, avocats, comparaisant pour la partie adverse, et comparaisant *loco* M^e David Fesler pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 245.868 du 23 octobre 2019. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le moyen, divisé en trois branches, est pris de la violation des prescriptions du permis de lotir du 20 mars 1964, référencé 10.221/000/41L, et, plus particulièrement, de ses articles 4, 5 et 7, des articles 113, 114 et 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration dont, notamment, le devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte.

Dans une première branche, la requérante fait valoir que le projet litigieux déroge à l'article 4 du permis de lotir du 20 mars 1964, en ce que le projet envisagé présente un gabarit de « R+2+combles non aménagés », soit un total de trois étages, alors que, selon la prescription du permis de lotir en cause, les constructions peuvent être d'un ou de deux étages au maximum. Elle affirme que la prescription précitée impose en outre que le second étage éventuel soit mansardé et ait une largeur égale à celle de la façade, réduite de deux fois un mètre de part et d'autre des limites latérales de la propriété. Elle ajoute que, même s'il fallait considérer que les combles ne constituent pas un étage, *quod non*, le deuxième étage n'est, d'une part, pas mansardé et, d'autre part, présente une largeur égale à celle de la façade sans aucune réduction, en dérogation aux prescriptions du permis de lotir. Elle précise que cette dérogation n'a pas été identifiée, ni *a fortiori* accordée, alors qu'une telle dérogation aurait également dû susciter l'organisation d'une enquête publique et être soumise à l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ce qui n'a pas été fait.

Dans une deuxième branche, elle affirme que le projet litigieux déroge à l'article 5 du permis de lotir précité, relatif aux matériaux autorisés, dès lors qu'outre la brique de terre cuite de ton rouge, il est prévu d'utiliser de l'aluminium de ton gris moyen pour les menuiseries extérieures ainsi qu'un bardage en panneaux de matériaux et tons identiques aux menuiseries extérieures (gris moyen) et un bardage en ardoises artificielles de ton sombre. Elle estime que l'autorité a pu être induite en erreur par la notice d'évaluation des incidences, laquelle précise erronément que le projet utilise des « matériaux traditionnels modernes conformes aux prescriptions du lotissement ». Elle précise que cette dérogation n'a pas été identifiée, ni *a fortiori* accordée alors qu'une telle dérogation aurait également dû susciter l'organisation

d'une enquête publique et être soumise à l'avis préalable du fonctionnaire délégué, ce qui n'a pas été fait.

Dans une troisième branche, elle rappelle le prescrit de l'article 7 du permis de lotir précité, relatif aux clôtures, et fait valoir que ni la motivation de l'acte attaqué, ni le dossier administratif ne permettent de s'assurer de la conformité du projet litigieux à cette prescription. Elle vise, plus particulièrement, les clôtures aménagées à l'avant du projet : l'une est implantée en mitoyenneté avec sa propriété et l'autre sépare les emplacements de parking. Elle en déduit que l'autorité n'a pas été en mesure de statuer en parfaite connaissance de cause et que, dans le doute, il appartenait à l'autorité d'imposer une condition à cet égard en application de l'article 123 du CWATUP ou de considérer que ces clôtures étaient dérogatoires avec les conséquences procédurales (enquête publique, avis du fonctionnaire délégué) et de motivation qui en découlent (articles 113 et 114 du CWATUP).

B. La partie adverse

S'agissant de la première branche, la partie adverse rappelle que l'article 4 du permis de lotir précité prévoit que « le nombre d'étages est fixé à 1 ou 2 ». Elle estime que l'acte attaqué est conforme à cette prescription dès lors qu'il autorise deux étages. Elle ajoute que « les combles non aménagés » autorisés par l'acte attaqué ne remettent pas en cause ce constat. Elle se réfère à l'arrêt n° 142.161 du 15 mars 2005, dans lequel il a été considéré que « par étage, il y a lieu d'entendre un espace habitable compris entre deux planchers successifs d'un édifice, à l'exclusion du rez-de-chaussée ». Elle ajoute que l'article 4 du permis de lotir précité prescrit également qu'« un second étage mansardé peut être toléré, pour les bâtiments à un étage » mais qu'il ne découle pas de cette tolérance une obligation de construire un deuxième étage mansardé. Enfin, elle précise qu'en l'espèce, l'existence des combles découle de la forme de la toiture de l'immeuble autorisé, en l'occurrence une toiture à double versant, laquelle est conforme à l'article 4 du permis de lotir précité qui stipule que « les toitures seront inclinées au minimum à 35° » et que « la toiture terrasse est proscrite ».

S'agissant de la deuxième branche, elle rappelle le prescrit de l'article 5 du permis de lotir et estime qu'il n'aborde pas la question du bardage ou des menuiseries extérieures, qu'il faut considérer distinctement des matériaux de parements et de toiture. Après avoir rappelé la définition du dictionnaire quant aux notions de bardage et de menuiseries extérieures, elle indique que la distinction entre parement et bardage réside dans le fait que le parement constitue directement la surface des murs extérieurs alors que le bardage est un revêtement protecteur des murs extérieurs ou, en d'autres termes, du parement. Quant aux menuiseries

extérieures, elle soutient qu'elles sont étrangères à ces notions. Elle précise que seuls les aspects du projet concernés par des matériaux définis à l'article 5 du permis de lotir peuvent être confrontés aux prescriptions de cette disposition, ce qui n'est pas le cas des éléments de bardage et des menuiseries extérieures. Dans son dernier mémoire, elle réitère sa position selon laquelle la notion de « parement extérieur » n'étant pas définie dans le permis de lotir, il convient de l'appréhender au regard de la définition qu'en donne le dictionnaire. À son estime, les notions de « bardage » et de « parement » ne peuvent être confondues. Elle en déduit que « même à considérer qu'un matériau extérieur ne se conformerait pas à la liste des matériaux contenus dans la prescription n° 5, encore faudrait-il, pour qu'il déroge à cette prescription, qu'il soit de nature à porter atteinte à la cohérence du site », *quod non* en l'espèce, selon elle.

S'agissant de la troisième branche, elle expose qu'elle ne peut proposer aucune contre-argumentation au grief dénoncé à l'appui de cette branche du moyen, laquelle ne repose que sur une hypothèse et est irrecevable. À titre surabondant, elle affirme que l'acte attaqué n'autorise pas spécifiquement de clôtures à l'avant du projet et que celles-ci ne sont sollicitées ni dans les plans (lesquels mentionnent en coupe des clôtures existantes), ni dans les remarques, ni dans la notice d'évaluation des incidences.

C. Les parties intervenantes

Quant à la première branche, les parties intervenantes estiment que les combles ne peuvent pas être assimilés à un troisième étage, dès lors qu'ils ne seront pas aménagés. Elles ajoutent que la présence de combles est inévitable dans la mesure où les toitures doivent être inclinées au minimum à 35°. Elles précisent encore que, par une délibération du 14 octobre 1991, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de La Louvière a accordé la modification du permis de lotir « consistant à permettre la réunion de deux lots ainsi que la construction d'un étage dans la toiture ». Elles en déduisent que, même à supposer que les combles non aménagés constituent un étage, la construction autorisée par l'acte attaqué est conforme aux prescriptions du permis de lotir modifié le 14 octobre 1991.

Quant à la deuxième branche, elles sont d'avis que ni les caractéristiques des matériaux de bardage des façades ni celles des menuiseries extérieures ne sont visées par l'article 5 du permis de lotir précité. Elles soutiennent qu'en outre, le bardage en ardoises artificielles de ton sombre, situé sur le pignon, ne sera pas visible de la voie publique et qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la bonne intégration du projet dans le contexte environnant a été correctement appréciée. Dans leur dernier mémoire, elles estiment que le permis de lotir

n'abordant pas la nature des bardages, il n'a pas pu avoir pour objet de limiter ceux-ci.

Quant à la troisième branche, elles soutiennent que la requérante se contente de faire état d'un doute quant à la conformité du projet litigieux à la prescription n° 7 du permis de lotir. Elles qualifient dès lors cette branche du moyen de purement hypothétique et concluent à son irrecevabilité. À titre surabondant, elles affirment que le projet litigieux ne modifie pas la situation existante sur ce point et qu'il ressort de la comparaison des situations existante et projetée, reprises dans les plans déposés à l'appui de la demande de permis, que les clôtures illustrées sont celles déjà présentes, placées par les propriétaires des parcelles situées de part et d'autre du terrain litigieux.

IV.2. Examen

A. Sur la première branche

L'arrêt n° 245.868 du 23 octobre 2019 a jugé que cette branche n'était pas sérieuse au terme de l'analyse suivante :

« L'article 4 du permis de lotir du 20 mars 1964, applicable en l'espèce, est rédigé comme suit :

“ Le nombre d'étage est fixé à 1 ou 2.
La hauteur entre parquets et plafonds des pièces d'habitation est fixée au minimum à :
pour le rez de chaussée : 2,80 m
pour les étages : 2,60 m
La hauteur du plafond des corniches en façade des bâtiments à partir du niveau du trottoir sera comprise entre 8,00 m et 8,70 m.
Un second étage mansardé peut être toléré, pour les bâtiments à 1 étage.
Cet étage aura une longueur égale à celle de la façade moins deux fois 1 mètre abandonné de part et d'autre des limites latérales de la propriété.
Les toitures seront inclinées au minimum à 35°.
La toiture terrasse est proscrite.
Les annexes ne pourront pas avoir d'étage.
Elles seront obligatoirement couvertes en plate-forme.
Leur hauteur, par rapport au niveau du rez de chaussée ne pourra pas dépasser 3,50 m”.

En l'espèce, le projet autorisé présente un gabarit “R + 2 + combles non aménagés”. Il ressort du plan d'implantation (profil en coupe A3) que l'espace prévu dans les combles est accessible par une trappe et est majoritairement surplombé par le toit en pente. Par ailleurs, son “sol” est constitué d'une plaque de plâtre, d'un lattage, d'une isolation souple, d'un feutre acoustique et d'un panneau OSB, alors que ceux des deux étages francs sont constitués d'un hourdis en béton, d'une chape de compression, d'une isolation et d'une seconde chape avant le revêtement final. En outre, les deux seuls châssis prévus sont situés en hauteur dans la toiture. Compte tenu de ces différents éléments, le caractère habitable de cet espace n'est pas établi. Partant, il y a lieu de conclure que le

projet attaqué comporte deux étages, comme autorisé par l'article 4 du permis de lotir précité.

Enfin, la circonstance que cette prescription tolère que le second étage soit mansardé (avec une longueur moindre que celle de la façade) ne signifie pas pour autant que ce second étage doit obligatoirement être mansardé. Ainsi, d'une part, le second étage doit, en règle, présenter une hauteur de 2 m 60 et, d'autre part, la hauteur du bâtiment, du trottoir aux corniches, peut atteindre 8 m, ce qui implique la possibilité d'un second étage non mansardé.

La première branche du moyen n'est pas sérieuse ».

L'analyse faite par l'arrêt précité garde toute sa pertinence.

Partant, la première branche du moyen n'est pas fondée.

B. Sur la deuxième branche

L'arrêt n° 245.868 du 23 octobre 2019 a jugé que cette branche était sérieuse au terme de l'analyse suivante :

« L'article 5 du permis de lotir précité est rédigé comme suit :

“ Matériaux :

Les parements extérieurs seront en briques naturelles cuites avec soubassements en matériaux pierreux de 0,40 cm de hauteur minimum.

La couverture des bâtiments principaux sera en tuiles, ardoises naturelles ou ardoises artificielles imitant les ardoises naturelles.

Les annexes auront la paroi extérieure en briques de four.

Dans le cas où une façade latérale est vue de la voie publique il est indispensable que celle-ci soit conçue en matériaux de même texture et tonalité que ceux de la façade principale.

Les constructions seront édifiées avec un souci esthétique de façon à présenter une unité avec les bâtiments déjà construits. Les crépis pourront être admis sur les éléments constructifs en béton armé”.

S'il faut constater que les menuiseries extérieures sont étrangères à la notion de parement, il n'en va pas nécessairement de même de celle de bardage.

En effet, le dictionnaire Larousse définit le parement comme étant “la surface apparente d'un ouvrage de maçonnerie, de pierres de taille, de béton, ...”. La notion de bardage est, quant à elle, définie comme étant “un revêtement protecteur mince, à dilatation libre, de l'ossature ou des murs extérieurs d'un bâtiment”. La seconde définition n'exclut cependant pas la première. Ainsi un matériau peut à la fois être qualifié de bardage au sens de la définition précitée, mais constituer également un parement du mur lorsqu'il en modifie l'apparence.

Or, il ressort de l'article 5 précité que l'impact visuel des matériaux de façade détermine son contenu. Des travaux qui consistent à poser une couverture d'ardoises ou un panneau en aluminium sur un mur de briques existant entrent dans la définition de “parements [...]” au sens de cette disposition, dès lors que la surface apparente existante, en briques, est dissimulée par une nouvelle dont l'aspect visuel est différent. De plus, il ressort du plan d'implantation (façade avant – planche A3) que les bardages prévus en panneaux d'aluminium se situent de part et d'autre des baies (en vertical) mais également du côté gauche de la

porte d'entrée, en vis-à-vis du garage, de sorte qu'ils peuvent être qualifiés de parement.

Enfin, le bardage en ardoises artificielles de ton sombre, prévu sur le pignon droit, surplombe le pignon mitoyen de droite, de sorte qu'il n'est pas exclu qu'il soit visible de la voie publique. Or, dans une telle hypothèse, l'article 5 précité prévoit que cette façade latérale, vue de la voie publique, doit être "conçue en matériaux de même texture et tonalité que ceux de la façade principale", ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Par conséquent, le projet prévoit des matériaux non conformes à la prescription précitée et aurait dû faire l'objet d'une demande de dérogation sur ce point.

La deuxième branche du moyen est sérieuse ».

L'analyse faite par l'arrêt précité garde toute sa pertinence. Eu égard aux développements des derniers mémoires de la partie adverse et des parties intervenantes, il y a lieu d'ajouter que le fait que le permis de lotir n'évoque pas la notion de bardage ne permet pas d'en déduire que les matériaux qui le composent ne constituent pas des parements au sens des prescriptions du permis de lotir lorsqu'ils modifient l'apparence d'un pignon.

Partant, la deuxième branche du moyen est fondée.

C. Sur la troisième branche

L'arrêt n° 245.868 du 23 octobre 2019 a jugé que cette branche n'était pas sérieuse au terme de l'analyse suivante :

« L'article 7 du permis de lotir précité est rédigé comme suit :

“Les clôtures à rue seront constituées d'un mur en matériaux pierreux naturels d'une hauteur ne dépassant pas 0,60 m et auquel pourraient être accolés des pilastres ou une haie vive de moins de 1 m de hauteur.

Les portillons d'entrée avec pilastres de support d'une hauteur de 1,00 m pourraient être établis en bois ou en fer forgé. Les clôtures latérales en jardinets à rue, là où les constructions sont en zone fermées, seront établies également en matériaux pierreux naturels ou en parements de briques assorties à la façade.

Les autres clôtures latérales et arrières seront établies à cheval sur la mitoyenneté et pourront être constituées par une haie vive (de 1 m de hauteur minimum).

Les clôtures à claire-voie seront également tolérées. Dans ce cas, elles sont constituées par des piquets et une dalle en béton de 0,40 m de haut servant d'assise, la partie supérieure étant constituée par un treillis métallique”.

Il ressort du plan d'implantation que le projet litigieux ne prévoit pas de clôture à rue et que les haies latérales sont existantes. Le moyen manque en fait.

La troisième branche du moyen n'est pas sérieuse ».

L'analyse faite par l'arrêt précité garde toute sa pertinence.

Partant, la troisième branche du moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le moyen unique est fondé en sa deuxième branche.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros dans sa demande de suspension et de 700 euros dans sa requête en annulation, sans cependant faire état d'éléments spécifiques justifiant que l'on s'écarte du montant de base. En vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base est de 700 euros et est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension. En conséquence, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 25 juin 2018 par laquelle le collège communal de La Louvière délivre un permis d'urbanisme à Marc et Hervé Delsanne pour la construction d'un immeuble de deux appartements sur un bien sis rue Jules Destrée à La Louvière et cadastré section A, n° 465g3.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
12 novembre 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Vanessa Wiame,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux