

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 250.648 du 21 mai 2021

A. 224.106/XIII-8227

En cause : **FALZONE** Giacomo,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Benoit HAVET, avocat,  
rue de Bruxelles 51  
1400 Nivelles,

contre :

**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Martin ORBAN, avocat,  
Kaperberg 50  
4700 Eupen,

Partie intervenante :

**la ville de La Louvière**,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Louis VANSNICK et  
Camille de BUEGER, avocats,  
place Flagey 18 (5<sup>e</sup> étage)  
1050 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 28 décembre 2017, Giacomo Falzone demande l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 octobre 2017 lui refusant un permis unique visant à transformer et étendre une ancienne ferme et ses dépendances en 7 logements, bureaux privés, salle polyvalente et dépôts de matériaux de constructions dans un établissement situé rue des Braicheux 76 à Maurage, sur un bien cadastré 8<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 360e, 361f et 361s.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 23 février 2018, la ville de La Louvière a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 6 mars 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Pol Debroux, 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 24 mars 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mai 2021.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Nadia El Mokhtari, *loco* M<sup>e</sup> Benoit Havet, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Gabriele Weisgerber, *loco* M<sup>e</sup> Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Louis Vansnick, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu 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*

1. Le 17 juillet 2015, Giacomo Falzone introduit auprès de la ville de La Louvière une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet des travaux de transformation et d'extension d'une ancienne ferme et de ses dépendances en 7 logements, bureaux administratifs privés, et entrepôts sur un bien sis à Maurage, rue des Braicheux 76, parcelle cadastrée section B, n<sup>os</sup> 360e, 361f et 361s.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par un arrêté du Gouvernement wallon du 9 juillet 1987.

Il est compris dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme (RCU) où, selon les parties, il est situé en unité rurale (article 17 R).

Le bien se situe également en zone d'habitat résidentiel en ordre fermé ou semi-ouvert dans le périmètre du schéma de structure communal (SSC) entré en vigueur le 26 février 2005.

2. Par un courrier du 14 octobre 2015, la ville de la Louvière indique au demandeur que le dossier est incomplet. Ce courrier s'exprime notamment comme suit :

« Il y a lieu d'apporter des précisions quant à la situation signalée comme existante sur vos plans, qui diffère fortement de la situation cadastrale officielle. Dans le cas où certains bâtiments auraient été réalisés sans autorisation, il y aura lieu de modifier la demande afin d'y inclure leur régularisation, dans ce cas il y aura lieu de préciser de manière claire les parties à régulariser de celles réellement autorisées.

De plus, il y a lieu de préciser les activités et produits stockés (quantité et type) dans les locaux de stockage, et d'apporter, également, des précisions quant au type d'activités qui seront envisagées dans les locaux polyvalents et si de la musique amplifiée pourrait être utilisée dans ces locaux. Ces informations sont importantes pour détecter une éventuelle activité classée d'un point de vue environnemental ».

3. Le 9 février 2016, le demandeur de permis apporte notamment les précisions suivantes :

« - la salle polyvalente est une salle réservée aux futurs résidents des logements : fêtes de famille, activités des enfants, réunions ou activités commune du propriétaire et/ou des résidents. Il s'agit d'un usage strictement privé sans musique amplifiée.

- locaux de stockage : le commerce de détail (bricolage) a été supprimé du programme suite à l'avis négatif du Collège communal sur des demandes antérieures. Néanmoins, le maître de l'ouvrage a un besoin impérieux de stocker une partie de son matériel de façon provisoire car (la) capacité de stockage est atteinte sur son site de vente au détail et entreposage situé à la rue des Laperteaux à Maurage. Ce stockage, qui doit être considéré comme une zone de transit avant livraison chez ses clients en cas de manque de place au site de la rue des Laperteaux, concerne +/- 20 à 30 palettes de blocs, 10 à 20 palettes de tuiles, 10 à 15 palettes de carrelage et +/- 100 m<sup>2</sup> d'éléments de plancher en béton et éléments métalliques ».

Il dépose par ailleurs des documents relatifs à la régularisation d'un auvent et d'une remise à l'arrière.

4. Par un courrier du 8 août 2016, la ville de La Louvière indique au demandeur de permis que son projet nécessite l'introduction d'une demande de permis unique de classe 2.

5. Le 13 février 2017, le requérant introduit une demande de permis unique.

Dans le rapport joint à cette demande, l'auteur du projet décrit celui-ci notamment comme suit :

« Le projet porte sur la transformation et les aménagements d'une ancienne ferme abandonnée en 7 logements, bureaux administratifs privés et entrepôts situés en zone d'habitat à caractère rural.

Les logements sont aménagés dans l'ancienne habitation de la ferme et dans les bâtiments attenants au porche d'entrée. Les bureaux sont aménagés dans une ancienne remise rénovée. L'entrepôt est localisé en partie dans la grange, dans les volumes arrière jouxtant la grange et sous un auvent localisé à l'arrière des bâtiments.

Une salle polyvalente sera également aménagée et utilisée exclusivement par les résidents.

Un avis de la Ville sur l'avant-projet a été délivré le 22/09/2014 sous la référence F3-CC-AV/14/0011.

Au plan des aires paysagères du RCU, cette parcelle se situe unité paysagère de type 17R – unité rurale.

Selon les prescriptions du RCU, l'article 15 ou 16 est d'application.

Gabarit - volumes

Le gabarit général de l'ancien bâtiment est principalement conservé.

(...)

Des transformations importantes sont prévues aux volumes à l'avant du bâtiment (de part et d'autres du porche d'entrée) pour y aménager les logements 3 et 4. Les profondeurs de ces 2 bâtiments ont été augmentées et portées à 8,01 m (anciennement +/- 3,15 m) et 8,09 m (anciennement +/- 4,40 m). La hauteur sous corniche de ces volumes est rehaussée (hauteurs initiales par rapport au trottoir +/- 3,60 m et +/- 4,50 m) à 4,30 m et 4,50 m par rapport au niveau moyen du trottoir devant chaque volume. Ce point déroge à l'article 15-1.b imposant une hauteur sous corniche entre 6 m et 7 m. Une hauteur sous corniche plus faible permet de conserver le caractère rural du site et son aspect initial en intégrant et conservant le porche existant. Les toitures sont à 2 versants avec faîtage parallèle à la voirie.

Une extension étagée comprenant les parties communes et une circulation verticale, est prévue à l'arrière du volume latéral droit. Celle-ci est prévue dans le prolongement et sur la largeur du volume existant et s'intègre ainsi au volume général. L'extension a une largeur de 5,07 m, une profondeur de 9,30 m et une hauteur variable de 5,22 m, 5,85 m et 6,25 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la cage d'escalier. Ce point déroge à l'article 15-1.b. imposant une hauteur sous corniche maximale de 3,50 m par rapport au rez-de-chaussée (cage d'escalier). L'extension étagée et la circulation verticale sont prévues à l'arrière du volume latéral droit existant (volume à toiture à la mansarde), afin de conserver l'aspect rural de la ferme et de ne pas dénaturer le site. Cette extension

est recouverte d'une toiture plate afin de permettre la liaison entre les différents types de toitures existantes et d'harmoniser tous les volumes.

Une salle polyvalente pour les résidents est aménagée à l'arrière sans modification du volume.

Un entrepôt est aménagé dans l'aile gauche et des locaux réserves dans l'aile arrière, sans modification du volume. Le commerce de détail (bricolage) a été supprimé du programme suite à l'avis négatif du Collège. Néanmoins, le maître de l'ouvrage a un besoin impérieux de stocker une partie de son matériel sur ce site dans l'attente du transfert de son activité de la rue des Laperteaux sur un site plus adapté. Le charroi généré par ce stock est très limité car le commerce de détail ne sera jamais localisé sur ce site.

L'annexe existante à l'arrière du bâtiment est transformée et est destinée à un espace privé constitué de deux bureaux pour le propriétaire du site, une salle de réunion et un local de commodités (sanitaires et kitchenette). Le volume initialement à deux versants asymétriques est transformé en rez-de-chaussée à toiture plate. Ce volume situé en arrière zone, déroge au RCU.

(...)

#### Accessibilité piétonne

Le projet prévoit trois accès piétons aux logements.

- L'accès sous le porche en façade avant est prévu pour les logements en duplex 3 et 4. Cet accès est également adapté aux PMR et permet l'accès au logement 2 du rez-de-chaussée.
- Le second accès central permet d'accéder au logement 1 ainsi qu'à la partie commune distribuant le logement 2 (accès PMR par cuisine) au rez-de-chaussée ainsi que les logements 5, 6 et 7 à l'étage.
- Les 2 accès à droite du porche d'entrée sont des accès de services privés.

(...)

#### Cours et jardins

Le projet prévoit la végétalisation du site (cour intérieure). En effet, la cour intérieure est revêtue d'une dalle en béton. Le projet prévoit de démolir cette dalle afin de la remplacer par une pelouse carrossable en dalles gazon pour l'accès aux garages couverts et deux zones de pelouses. La cour est un espace vert commun et convivial, point central et donnant accès à tous les logements. Il est évident qu'aucun stationnement n'est autorisé dans la cour qui restera libre d'accès (accessibilité aux services de secours).

La zone de stationnement accessible par le portail existant sera également végétalisée face à la zone de parkings avec une surface de pelouse et parterre. Les emplacements de parking seront revêtus de dalles gazon.

(...)

#### Situation juridique

(...)

Au plan des aires paysagères du RCU, cette parcelle se situe unité paysagère de type 17R – unité rurale.

Selon les prescriptions du RCU, l'article 15 ou 16 est d'application.

Projet non conforme au RCU.

- Façade avant : hauteur sous corniche rehaussée à +/- 4,30 et 4,50 m par rapport au niveau moyen du trottoir le plus bas.
- Extension étagée à toiture plate : variable de 5,22 m, 5,85 m et 6,25 m par rapport au niveau du rez-de-chaussée de la cage d'escalier.

- Construction en arrière zone (volume rénové des bureaux privés et volume ouvert de stockage) ».

6. Par un courrier recommandé du 8 mars 2017, les fonctionnaires technique et délégué informent le demandeur que sa demande est complète et recevable. Ce courrier relève également que le projet déroge au RCU « en ce qui concerne le gabarit des bâtiments, le type de toiture et l'implantation (en zone arrière) ».

7. Une enquête publique est organisée sur le territoire de la ville de La Louvière du 20 mars au 3 avril 2017. Elle ne donne lieu à aucune réclamation.

8. Le 21 mars 2017, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) donne sur le projet un avis défavorable motivé comme suit :

« Considérant que le projet déroge au Règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le gabarit des bâtiments, le type de toiture et l'implantation en arrière zone;  
Considérant l'historique du dossier;  
Considérant que le demandeur souhaite installer une activité complémentaire en ces lieux;  
Considérant que le projet va donc influencer sur l'ensemble du quartier;  
Considérant les informations relatives aux activités et produits de stockage;  
Considérant le changement d'affectation du bien;  
Considérant que l'activité professionnelle du demandeur n'est pas compatible avec le type de logements à proximité;  
Considérant que la fréquence du charroi pourrait avoir des conséquences néfastes sur l'ensemble du quartier ».

9. Le 6 avril 2017, le département de la nature et des forêts émet un avis favorable.

La société wallonne des eaux (SWDE) et la zone de secours Hainaut Centre n'ayant pas donné suite à la demande d'avis, leur avis est réputé favorable.

10. Le 24 avril 2017, le collège communal de La Louvière donne sur le projet un avis favorable.

11. Par un pli recommandé à la poste le 15 mai 2017, les fonctionnaires délégué et technique notifient au collège communal la prorogation de 30 jours du délai de transmission du rapport de synthèse relatif à la demande.

12. Par un pli recommandé à la poste le 16 juin, ils adressent au collège communal leur rapport de synthèse défavorable ainsi qu'un projet de décision de refus d'octroi du permis.

13. En sa séance du 3 juillet 2017, le collège communal de La Louvière refuse le permis sollicité. Cette décision est fondée sur les motifs suivants :

- « Considérant qu'en date du 24 avril 2017, le Collège communal remettait un préavis favorable sur cette demande de permis unique;

Considérant l'avis défavorable de la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité en séance du 21/03/2017 pour les motifs suivants :

“Le projet déroge au Règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le gabarit des bâtiments, le type de toitures et l'implantation en arrière-zone. Le demandeur souhaite installer son activité complémentaire en ces lieux, le projet va donc influencer sur l'ensemble du quartier. Considérant les informations relatives aux activités et produits de stockage; Considérant le changement d'affectation du bien, l'activité professionnelle du demandeur n'est pas compatible avec le type de logements à proximité. La fréquence du charroi pourrait avoir des conséquences néfastes sur l'ensemble du quartier”.

Considérant le rapport de synthèse défavorable du Fonctionnaire Technique et du Fonctionnaire délégué transmis par le DPA au Collège en date du 16 juin 2017 motivé comme suit selon l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué relatif aux dérogations sollicitées;

Considérant pour rappel que, si l'article 113 autorise le recours aux dérogations à un Règlement Communal d'Urbanisme, ces dérogations ne peuvent s'envisager que pour autant que l'option urbanistique ne soit pas compromise par le projet; que tel est manifestement le cas en l'espèce en ce que l'activité envisagée à l'arrière de la ferme contredit l'affectation de la zone de cours et jardins; que cette contradiction est d'autant moins acceptable qu'elle s'envisage ici à l'arrière de sept logements à créer;

Considérant, pour rappel, que l'article 114 ne permet d'envisager les dérogations que pour autant qu'il soit démontré qu'elles revêtent un caractère exceptionnel, c'est-à-dire qu'il soit démontré que le respect de la règle – ici, le respect de la zone de cours et jardins et de son affectation à un espace de détente privé – est impossible; que cette impossibilité n'est nullement démontrée; qu'en effet, l'activité professionnelle peut, et doit, être totalement envisagée dans l'enceinte des bâtiments existants;

Considérant dès lors que les conditions des articles 113 et 114 ne sont pas respectées en ce qui concerne l'activité située à l'arrière;

Considérant pour le surplus que la construction d'un nouveau volume à toiture plate multiplie la volumétrie existante (double versant ou toiture “à la Mansart”); que cette extension participe à la complexification volumétrique de cet ensemble, qui nie la simplicité de la composition volumétrique en carré de la ferme d'origine;

Considérant que les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme y relatives ne sont pas davantage justifiées;

Considérant enfin que les logements n° 1 et n° 2 ne sont pas conformes aux dispositions des articles 414 et suivants en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en ce qu'ils sont accessibles soit par 2 marches, soit par une volée de 13 marches, afin de passer du niveau -2.91 m de la rue au niveau -0.52;

Considérant que l'avis du service Urbanisme était favorable, que cependant le Fonctionnaire Délégué met en évidence que le projet proposé contrevient aux options du guide communal d'urbanisme en ce qui concerne l'affectation des cours et jardins;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué rejoint l'avis émis par le Collège communal en date du 22 septembre 2014, à savoir refuser l'implantation de toute activité commerciale à cet endroit;

Considérant qu'effectivement, il ne peut être dérogé aux options du guide communal d'urbanisme, faute de quoi la procédure pourrait être déclarée irrégulière et le permis suspendu; qu'en conséquence, nous ne pouvons nous écarter de l'avis du Fonctionnaire Délégué;

Considérant toutefois que d'un point de vue urbanistique, les modifications apportées au volume existant ne nous semblent pas significatives, que c'est dans ce sens que le service urbanisme a remis un avis favorable;

Considérant toutefois que le projet dérogeant aux articles 414 et 415 du CWATUP, le permis n'aurait pu être délivré que sur la base d'une nouvelle enquête publique reprenant ces motifs;

Vu les motivations, "vu", "considérant" et références légales repris dans le permis référencé 19577 (auprès de la Direction de Mons du Département des Permis et des Autorisations) annexés à la présente délibération et en faisant partie intégrante;

Considérant le rapport de synthèse défavorable des Fonctionnaires Technique et Délégué;

Considérant que les motifs sont d'ordre urbanistique et repris ci-avant;

Considérant que le Collège Communal est l'autorité compétente pour statuer sur la présente demande de permis unique;

Considérant que le Collège Communal peut s'écarter de l'avis du rapport de synthèse des Fonctionnaires Technique et Délégué à condition de motiver son choix;

Considérant que le Collège Communal propose de s'aligner à l'avis du rapport de synthèse des Fonctionnaires Technique et Délégué ».

Cette décision, à laquelle est jointe une copie de la proposition de décision de refus émanant des fonctionnaires technique et délégué, est notifiée au demandeur de permis par un pli recommandé du 6 juillet reçu le 12 juillet 2017.

14. Par un pli recommandé du 26 juillet 2017 reçu le lendemain, celui-ci introduit un recours contre le refus de permis auprès du Gouvernement wallon.

15. Par un pli recommandé du 12 septembre 2017, les fonctionnaires délégué et technique sur recours notifient au ministre la prolongation de 30 jours du délai de transmission du rapport de synthèse.

16. Par un courrier recommandé du 11 octobre 2017, ils transmettent au ministre leur rapport de synthèse sur recours proposant de confirmer la décision de première instance et de refuser le permis sollicité.

17. Le 27 octobre 2017, le ministre refuse le permis sollicité.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée de la manière suivante:

« Considérant qu'il résulte des éléments du dossier déposé par le demandeur et de l'instruction administrative que la demande vise à transformer et étendre une ancienne ferme et ses dépendances en 7 logements, bureaux privés, salle polyvalente et dépôts de matériaux de construction;

Considérant que les installations et/ou activités concernées sont classées comme suit par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

N° 63.12.14.02, Classe 2

Dépôts de produits minéraux solides à l'exclusion de ceux visés par d'autres rubriques, lorsque la capacité de stockage est égale ou supérieure à 250 m<sup>3</sup>

N° 92.32.01, Classe 3

Gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires), lorsque la capacité d'accueil est égale ou supérieure à 50 personnes et inférieure à 150 personnes

Considérant que la demande, dont le formulaire fait office de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, doit permettre d'identifier, décrire et évaluer de manière appropriée les effets directs et indirects, à court et à moyen terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier 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 I<sup>er</sup> du Code de l'Environnement;

Considérant que, au vu du descriptif des activités, des dépôts, des installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne devait pas être considéré comme ayant un impact notable; que, en effet, ces nuisances sont probables (occasionnelles, perceptibles que durant quelques jours) mais seraient maîtrisables, limitées dans le temps et parfaitement réversibles (réversibles à court terme); que la production de déchets est tout à fait contrôlable;

Considérant que, à l'examen du dossier de demande, les nuisances les plus significatives portent sur le bruit, les poussières et le charroi;

Considérant que, en ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures;

Considérant qu'il n'y avait pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec les projets voisins de même nature;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisaient suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement; que la population intéressée a pu dès lors recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement; que le projet ne devait donc pas être soumis à évaluation complète des incidences; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était donc pas nécessaire;

Considérant que le projet concerne le réaménagement d'une ancienne ferme abandonnée en logement et entrepôts;

Considérant qu'à la lecture de la demande, de la décision querellée et du recours exercé, les Fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours n'ont pas sollicité d'avis complémentaire;

Considérant qu'à l'issue de l'instruction sur recours, le Fonctionnaire technique compétent sur recours a remis l'avis suivant :

“ Considérant, d'un point de vue environnemental, que la demande concerne des dépôts de produits minéraux solides (blocs, tuiles, ciments ensachés, carrelages, éléments de planchers en béton et éléments métalliques), ainsi que des tuyaux d'égout en PVC et du bois de charpente;

Considérant que le demandeur justifie ces dépôts par un besoin impérieux de stocker une partie de son matériel destiné à la vente car sa capacité de stockage est atteinte sur son site de vente au détail et entreposage situé à la rue les Laperteaux à Maurage; que ce stockage doit être considéré comme une zone de transit avant livraison chez les clients;

Considérant que les envois de poussières générés par ces dépôts seront limités, aux dires de l'exploitant, par la dalle en béton couvrant le sol; que les aires de manœuvre devraient être couvertes par du gravier;

Considérant que l'expérience du fonctionnaire technique sur recours permet de mettre en doute ces affirmations de l'exploitant; que les poussières générées seront importantes et ne pourront en aucun cas être considérées comme négligeables; que les habitations jouxtant le site seront impactées, notamment à la belle saison, par temps sec;

Considérant, de plus, que le charroi ne sera pas négligeable et qu'il consistera en des 'rondes' au sein même de la zone d'habitat à caractère rural et de la zone d'habitat voisine; que les poussières soulevées par les camions seront importantes;

Considérant le changement d'affectation du bien; que l'activité professionnelle du demandeur n'est pas compatible avec les logements à proximité et le voisinage; que la fréquence du charroi pourrait avoir des conséquences néfastes sur l'ensemble du quartier;

Considérant qu'une salle polyvalente est prévue à usage exclusif des habitants des logements du site (réunion de copropriété - anniversaires - fêtes familiales, ...); qu'il s'agit d'un usage strictement privé sans musique amplifiée;

Considérant, en tout état de cause, que l'usage privé de la salle n'empêche pas le respect des impositions en matière de bruits contenues dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales

d'exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Considérant que, d'après l'avis remis par l'IDEA, le bien est situé en zone d'assainissement collectif; que les égouts de la rue des Braicheux sont existants mais que le collecteur d'assainissement à destination de la station d'épuration de Boussoit reste à construire;

Considérant que le projet prévoit un réseau séparatif; que les eaux sont pré-traitées par l'intermédiaire de deux fosses septiques (3.000 + 8,650 litres) bypassables;

Considérant que les eaux pluviales sont récoltées et temporisées avant rejet à l'égout par l'intermédiaire de 7 citernes de type tempo (stockage + rétention) de 19.000 litres;

Considérant que l'IDEA a remis en 1<sup>ère</sup> instance un avis favorable en ce qui concerne la gestion des eaux;

Considérant que, d'un point de vue environnemental, le permis pourrait être octroyé pour les logements mais refusé en ce qui concerne les dépôts, malvenus en zone d'habitat vu les nuisances générées”;

Considérant qu'à l'issue de l'instruction sur recours le Fonctionnaire délégué compétent sur recours émet un avis défavorable rédigé comme suit :

“ Considérant que, d'un point de vue architectural et urbanistique, le bien visé est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de La Louvière - Soignies adopté par arrêté royal du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la commune de La Louvière est décentralisée depuis le 20 septembre 1990;

Considérant que le bien se situe en unité rurale (17A) au règlement communal d'urbanisme approuvé le 6 janvier 1995;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitat résidentielles en ordre fermé ou semi-ouvert dans le périmètre du schéma de structure communal entré en vigueur le 26 février 2005;

Considérant que l'article 27 du CWATUP dispose que :  
(...)

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat à caractère rural telle qu'elle est définie par l'article 27 du Code précité;

Considérant que la demande est dérogatoire aux prescriptions du RCU quant aux points suivants :

- Art. 16/2 Implantation : “[...] la profondeur de la bâtisse est de 20 m maximum”. - la profondeur de bâtisse atteint 25 mètres.

- Art. 16/7 Cours et jardins : “Les seules constructions y autorisées sont celles permises par l'art. 192 et 193 du Code Wallon, et ses modifications éventuelles. Toutefois, la construction de serres et de vérandas accolées à l'arrière de la construction principale, ne pourra se faire que dans la zone *aedificandi*” - le RCU ne prévoit pas le dépôt de matériaux de construction en zone de cours et jardins;

Considérant que le projet est dérogatoire au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite quant au point suivant :

- Art. 415/1 : '[...] la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut, la largeur minimale est de 120 centimètres [...]' - l'accès au hall commun et au logement n° 2 se fait par l'intermédiaire de marches et le logement n° 1 est uniquement accessible par 3 marches;

Considérant que l'article 113 dispose que :  
(...)

Considérant que l'article 114 dispose que :  
(...)

Considérant que, d'un point de vue urbanistique, la présente demande porte sur la transformation et l'extension d'une ancienne ferme et ses dépendances en 7 logements, bureaux privés, salle polyvalente et dépôts de matériaux de construction;

Considérant qu'en vue d'aménager 7 logements, des travaux de transformations et d'extensions du bâti existant seront entrepris; qu'ils viseront plus précisément l'agrandissement et la transformation des 2 volumes 'remise' situés de part et d'autre du porche d'accès; qu'un nouveau volume sera construit en façade Nord-Ouest du bien en vue d'y aménager un accès aux 5 logements aménagés dans cette aile du volume principal;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux précise que les logements n°s 1 et 2 ainsi dénommés sur les plans versés au dossier administratif sont dérogoires au règlement général sur l'accessibilité des bâtisses aux personnes à mobilité réduite; que s'agissant de transformations modifiant les structures portantes du bâtiment, ledit règlement est applicable à la demande;

Considérant que l'activité de stockage de matériaux de construction est existante; que la demande porte donc précisément sur sa régularisation; qu'au vu des plans versés au dossier administratif, cette activité est exercée à l'arrière de la parcelle accessible via un accès latéral situé en façade Est de la grange existante; que cette zone est entièrement minéralisée; qu'à la lecture des prescriptions du RCU, il apparaît que cette activité est dérogoire audit règlement en ce que la zone de cours et jardins doit exclusivement être affectée aux activités de loisirs; que les seuls espaces extérieurs dont disposent les occupants des logements se résument à une cour intérieure partiellement revêtue de dalles gazon et à 2 espaces de pelouse de superficie réduite; que la DGO4 estime que la situation du bien en milieu rural devrait offrir aux occupants du bien des espaces extérieurs de qualité; qu'elle considère que tel n'en est pas le cas après examen des plans fournis;

Considérant que l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP dispose que :

' [...] la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager';

Considérant que bien que la demande soit conforme à la destination de la zone d'habitat telle qu'elle est définie par l'article 27 du Code susmentionné, il n'en reste pas moins qu'elle doit être compatible avec le voisinage et ne pas mettre la zone en péril; qu'au vu du programme développé sur la parcelle, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que l'activité de

stockage n'est pas compatible avec la fonction d'habitat développée dans le volume principal de l'ancienne ferme en ce qu'elle est non seulement génératrice de nuisances pour les riverains mais qu'elle compromet définitivement la zone de cours et jardins qui doit prioritairement être dédiée à un espace de loisirs pour les occupants des logements; que le projet ne contribue pas à offrir un cadre de vie de la qualité que l'on est en droit d'attendre d'une situation en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que, dans l'appréciation du bon aménagement des lieux opérée sur recours, l'article 1<sup>er</sup> du Code permet de soutenir qu'il est important pour les occupants des logements de bénéficier d'espaces de qualité d'autant plus qu'ils sont restreints (voir en ce sens l'arrêt du Conseil d'État n° 234.380, en cause SÜRER, du 13 avril 2016);

Considérant que la demande vise également la régularisation et la transformation de 2 volumes isolés implantés en zone arrière de la parcelle; qu'un des 2 volumes est un auvent destiné au stockage de matériaux et le second, à toiture plate, sera affecté à un espace de bureau avec sanitaires, cuisine et salle de réunion; que ces deux volumes seront accessoires à l'activité de stockage existante sur la parcelle;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que les dérogations sollicitées ne revêtent pas le caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP en ce que le respect du prescrit du RCU et des articles 414 et suivants du CWATUP sont possibles et qu'elles ne contribuent pas à un aménagement optimal de la parcelle;

Considérant, au regard des circonstances urbanistiques dans lesquelles s'inscrit la demande et en l'état actuel de la demande, qu'il convient d'émettre un avis défavorable sur la présente demande”;

Considérant qu'il ressort de l'instruction du recours que, d'un point de vue environnemental, le permis peut être octroyé pour la construction des logements mais doit être refusé pour l'implantation des dépôts de matériaux de construction proximité des habitations voisines; que d'un point de vue urbanistique et architectural, les conclusions contenues dans l'avis de 1<sup>ère</sup> instance doivent être confirmées, les dérogations au Guide Communal d'Urbanisme ne pouvant être acceptées;

Considérant que sur la base des éléments recueillis lors de l'instruction de ce recours et repris ci-avant, le rapport de synthèse propose de confirmer la décision de 1<sup>ère</sup> instance et de refuser le permis sollicité;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à cette proposition;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que la demande ne peut être acceptée en l'état; que le permis unique ne peut être délivré ».

Elle a été notifiée à la partie requérante par un pli recommandé du 27 octobre 2017.

#### *IV. Troisième moyen*

##### *IV.1. Thèse des parties*

###### *A. La requête en annulation*

La partie requérante prend un troisième moyen « de la violation des articles 1<sup>er</sup>, 113 et 114 du CWATUP, de la violation des articles 1<sup>er</sup> à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la contradiction dans les motifs, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs ».

1. Elle reproche à l'acte attaqué de considérer que les dérogations (deux dérogations au RCU et une dérogation au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite) ne revêtent pas un caractère exceptionnel en ce que le respect du prescrit du RCU et des articles 414 et suivants du CWATUP serait possible et en ce qu'elles ne contribueraient pas à un aménagement optimal de la parcelle.

2. En ce qui concerne la dérogation à l'article 16/2 du RCU (profondeur de la bâtisse de 25 mètres au lieu de 20 mètres maximum), la partie requérante relève que, comme en atteste l'orthophotoplan qu'elle produit, le bâtiment existait déjà en 1971, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du RCU approuvé en 1990. Elle en déduit que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet déroge à l'article 16/2 du RCU et en indiquant que celui-ci ne contribue pas à un aménagement optimal de la parcelle.

3. Elle renvoie ensuite aux développements du deuxième moyen dont il ressort, selon elle, que l'article 16/7 du RCU est illégal, en manière telle qu'on ne peut considérer que le projet y déroge.

À titre subsidiaire, si la prescription précitée ne devait pas être jugée illégale, elle soutient ce qui suit :

- la situation actuelle se voit améliorée en ce que le projet prévoit un aménagement paysager à l'intérieur de la ferme ainsi qu'à l'est et à l'ouest de la parcelle;

- la dalle de béton située à l'arrière de la parcelle est compatible avec la zone de cours et jardins;
- s'il fallait considérer que c'est l'activité projetée qui n'est pas compatible avec cette zone, le grief selon lequel cette activité est située à l'arrière de sept logements est inexact. Les logements sont principalement situés dans le bâtiment situé à front de voirie ainsi que dans l'aile est de la ferme. L'arrière des logements situés dans l'aile droite est composé d'une aire de pelouse tandis que l'arrière des logements situés à front de voirie est la cour intérieure de la ferme qui sera aménagée en pelouses et en dalles gazon. Cette destination est conforme à la zone de cours et jardins.

Elle souligne que les logements sont séparés de l'activité par le bâtiment arrière de la ferme ainsi que par le bâtiment destiné à des bureaux et à une salle de réunion. Elle estime que puisque l'activité est située à l'arrière de la parcelle et est indépendante des futurs logements, la dérogation sollicitée ne doit pas être considérée comme compromettant l'option urbanistique.

Par ailleurs, elle affirme que l'activité de stockage de matériaux ne peut être envisagée au sein des bâtiments existants, leur typologie (vieille ferme) n'étant pas adaptée.

Elle en déduit qu'il y a bien une nécessité de déroger à la prescription en cause pour la réalisation optimale de ce projet spécifique en ce lieu précis.

Elle soutient que l'autorité n'a pas tenu compte de ces éléments et qu'en considérant que les espaces extérieurs ne sont pas de qualité, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

4. Enfin, elle conteste l'affirmation selon laquelle les logements 1 et 2 ne sont accessibles que par l'intermédiaire de marches.

Elle renvoie au rapport urbanistique selon lequel « un accès central permet d'accéder au logement 1 ainsi qu'à la partie commune distribuant le logement 2 (accès PMR par cuisine) au rez-de-chaussée ».

Elle conclut qu'en considérant que le logement 2 n'est pas accessible pour les personnes à mobilité réduite, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant du logement 1 qui est créé dans un bâtiment existant, elle relève que les contraintes architecturales ne permettent pas de créer un accès

conforme à l'article 415/1 du CWATUP, raison pour laquelle le projet déroge à cette prescription pour la réalisation optimale de celui-ci en ce lieu précis. Elle affirme qu'en estimant que les articles 414 et suivants du CWATUP peuvent être respectés, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Elle relève également une contradiction dans les motifs dès lors que l'auteur de l'acte considère que « le permis peut être octroyé pour la construction des logements mais doit être refusé pour l'implantation des dépôts de construction à proximité des habitations voisines » alors qu'il refuse par ailleurs la dérogation à l'article 415/1 du CWATUP.

### *B. Le mémoire en réponse*

1. De manière générale, la partie adverse rappelle qu'une dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et qu'on ne peut forcer une autorité administrative à l'accorder.

2. À propos du premier grief, elle relève que l'article 16/2 du RCU prévoit une profondeur de bâtisse maximale de 20 mètres alors qu'en l'espèce, la profondeur de bâtisse est de 25 mètres. Elle soutient que la question de savoir si un projet contribue ou non à un aménagement optimal de la parcelle en cause est une question de pure appréciation et qu'il ne suffit pas d'invoquer une erreur manifeste à cet égard, qu'il appartient à la partie requérante de la démontrer, ce qu'elle ne fait pas.

3. En ce qui concerne le deuxième grief, elle affirme, conformément aux développements qu'elle a consacrés à la réfutation du deuxième moyen, que l'article 78, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, du CWATUP prévoit clairement que le RCU peut édicter des règles relatives à l'implantation des bâtiments principaux ou secondaires et qu'en ce qui concerne les cours et jardins, il est normal qu'un RCU prévoie qu'y sont seules autorisées les constructions dispensées du concours d'un architecte. Elle n'y voit aucune dénaturation du plan de secteur et conclut que l'article 16/7 du RCU est légal.

Quant à la question de savoir si la situation actuelle est améliorée par le projet, elle affirme que la partie requérante tente de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'administration, laquelle exerce une appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle. Elle rappelle que seule l'erreur manifeste d'appréciation, non établie en l'espèce selon elle, peut être sanctionnée par le Conseil d'État.

4. En ce qui concerne le troisième grief, elle considère qu'il ressort bien du dossier administratif que les prescriptions de l'article 415/1 du CWATUP ne sont pas respectées. À son estime, seule une dérogation peut autoriser le projet tel qu'il se présente et on ne peut forcer l'autorité à l'accorder car la dérogation doit rester une exception au principe.

Selon elle, sa décision de ne pas octroyer la dérogation est parfaitement légale et aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée à cet égard. Elle relève qu'au contraire, d'autres autorités administratives placées dans les mêmes circonstances ont estimé ne pas devoir accorder la dérogation (le collège communal dans sa décision de refus de permis, la direction juridique des recours et du contentieux et le fonctionnaire délégué lors de l'instruction du dossier en première instance).

### *C. Le mémoire en intervention*

1. De manière générale, la partie intervenante développe les mêmes arguments que la partie adverse.

2. En ce qui concerne le premier grief, elle constate que le bâtiment a, en l'espèce, une profondeur de 25 mètres et que l'auteur de l'acte attaqué a considéré que cette dérogation ne contribue pas à un aménagement optimal de la parcelle et n'est pas nécessaire. Elle souligne que, dans son avis défavorable auquel l'acte attaqué se réfère, le fonctionnaire délégué a pu valablement estimer que les dérogations sollicitées « ne revêtent pas le caractère exceptionnel requis par l'article 114 du CWATUP en ce que le respect du RCU et des articles 114 et suivants du CWATUP est possible et qu'elles ne contribuent pas à un aménagement optimal de la parcelle ». Elle ajoute que « la demande de permis tendait à la transformation et l'extension d'une ancienne ferme et ses dépendances en 7 logements, bureaux privés, salle polyvalente et dépôts de matériaux de construction » et que « ce faisant, le fait que l'orthophotoplan "datant de 1971" – comme le soutient le requérant mais sans que la date ne figure sur la photo produite – attesterait que le bâtiment existait déjà en 1971 est inopérant puisque c'est à chaque fois qu'elle est [saisie] d'une demande de dérogation, qu'il appartient à l'autorité de se prononcer sur le caractère exceptionnel et sur la compatibilité avec le bon aménagement du territoire ».

3. En ce qui concerne le deuxième grief, elle renvoie à ses développements relatifs à la réfutation du deuxième moyen dans lesquels elle considère que l'article 16/7 « Cours et jardins » du RCU, qui limite les actes et travaux dans cette zone à ceux dispensés du concours d'un architecte ne déroge en rien aux stipulations du plan de secteur. Elle estime qu'il n'a pas pour effet

d'empêcher des projets de résidence, d'exploitation agricole ou des projets liés à des activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, à des établissements socio-culturels, des constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires ou des équipements touristiques ou récréatifs.

Elle soutient que le fait que la partie requérante considère, à titre subsidiaire, que la situation actuelle aurait été améliorée par le projet est une question d'appréciation et que le Conseil d'État ne peut sanctionner qu'une erreur manifeste qui n'est pas démontrée en l'espèce.

4. À propos du troisième grief, elle considère que l'auteur de l'acte n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation, comme le démontre le fait que d'autres instances se sont prononcées dans le même sens à ce propos (le collège communal, les fonctionnaires délégué et technique en première instance, la direction juridique, des recours et du contentieux). Elle estime que l'autorité de recours a correctement appréhendé la demande en indiquant que « la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux précise que les logements n° 1 et n° 2 ainsi dénommés sur les plans versés au dossier administratif sont dérogoires au règlement sur l'accessibilité des bâtisses aux personnes à mobilité réduite : que s'agissant de transformations modifiant les structures portantes du bâtiment, ledit règlement est applicable à la demande ».

Elle soutient, par ailleurs, que la partie requérante, en indiquant que l'acte attaqué affirme que « le permis peut être octroyé pour la construction des logements mais doit être refusé pour l'implantation des dépôts de construction à proximité des habitations voisines », omet le fait que la décision litigieuse précise « d'un point de vue environnemental ». Elle affirme qu'il n'y a ainsi aucune contrariété dans les motifs puisque la police de l'urbanisme est une police administrative distincte de la police de l'environnement.

#### *D. Le mémoire en réplique*

1. À propos du premier grief, la partie requérante soutient que le bâtiment existait non seulement avant l'entrée en vigueur du plan de secteur applicable à la parcelle concernée mais également avant l'entrée en vigueur du RCU, de sorte qu'aucune dérogation ne devait être sollicitée à l'article 16/2 de celui-ci. Elle produit par ailleurs une capture d'écran issue du site WalOnMap qui démontre que la date de l'orthophotoplan dont elle se prévaut est bien 1971.

Elle maintient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet déroge à la disposition précitée. À son estime, la partie adverse ne le conteste pas dans son mémoire en réponse.

2. En ce qui concerne le deuxième grief, elle renvoie aux développements de ses écrits relatifs au deuxième moyen, dans lesquels elle soutient qu'en interdisant les constructions autres que celles qui sont dispensées du concours d'un architecte en zone de cours et jardins reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur, le RCU de La Louvière interdit toutes les constructions qui nécessitent le concours d'un architecte. Elle estime que, libellé de la sorte, l'article 16/7 précité est bien une prescription d'affectation qui n'a pas sa place dans un RCU.

Elle ajoute que l'article 78, § 1<sup>er</sup>, 1), du CWATUP permet des prescriptions relatives à l'implantation des bâtiments mais qu'il s'agit uniquement de définir la disposition des bâtiments et non d'autoriser à limiter leur profondeur et encore moins à limiter les actes et travaux aux constructions dispensées du concours d'un architecte.

3. À propos du troisième grief, elle reconnaît, sur le principe, que le fait de ne pas accorder une dérogation est parfaitement légal mais soutient que refuser une dérogation relative à l'accessibilité de logements tout en considérant que le permis peut être octroyé pour la construction des logements n'est pas cohérent. Elle affirme qu'il s'agit d'une « contrariété » qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes conditions n'aurait pu commettre.

#### *E. Le dernier mémoire de la partie adverse*

En ce qui concerne le premier grief, la partie adverse affirme que le fonctionnaire délégué a entendu examiner le projet au regard de l'article 16 du RCU alors que l'article 15 de ce règlement était applicable.

À propos du deuxième grief, elle soutient que l'autorité de recours ne s'est pas référée, en ce qui concerne les dérogations, à l'avis du fonctionnaire délégué sur recours mais bien au rapport déposé en première instance par les fonctionnaires technique et délégué, au regard de l'article 15 du RCU.

#### *F. Le dernier mémoire de la partie intervenante*

La partie intervenante affirme que l'auteur de l'acte attaqué se réfère au rapport de synthèse des fonctionnaires technique et délégué émis en première

instance, et à son interprétation des dérogations au regard de l'article 15 du RCU. Elle en déduit qu'on ne peut conclure que l'autorité de recours a fait une mauvaise application des articles 16/2 et 16/7 du RCU.

#### *IV.2. Examen*

1. Afin de déterminer si le projet déroge à certaines dispositions du RCU, il convient au préalable d'établir quelles sont celles applicables en l'espèce.

En effet, la lecture des avis et décisions successifs des différentes instances intervenues dans l'instruction de la demande permet de constater, à cet égard, des points de vue divergents.

Selon l'avis préalable du 24 avril 2017 du collège communal, qui reproduit l'avis de son service « Développement territorial », le projet déroge aux articles 15-1) a) et 15-1) b), en ce qui concerne les hauteurs sous corniche et l'emprise de la bâtisse (au-delà de la profondeur maximale de 18 mètres).

Les fonctionnaires délégué et technique en première instance arrivent à la même conclusion, en considérant, dans leur proposition de décision adressée au collège communal, que « le bien est également compris dans le périmètre couvert par le Règlement Communal d'Urbanisme modifié d'application depuis le 8 février 1995, qui le situe en unité rurale (art. 17R) renvoyant vers les dispositions de l'unité 17 qui renvoie vers l'article 15; que le projet y déroge en ce qui concerne le gabarit des bâtiments et l'implantation (en zone arrière) ».

Le fonctionnaire délégué sur recours, en revanche, indique ce qui suit dans son rapport de synthèse sur recours tel que reproduit dans l'acte attaqué :

- « la demande est dérogatoire aux prescriptions du RCU quant aux points suivants :
- Art. 16/2 Implantation : "(...) la profondeur de la bâtisse est de 20 m maximum" - la profondeur de bâtisse atteint 25 mètres.
  - Art. 16/7 Cours et jardins : "Les seules constructions y autorisées sont celles permises par l'art. 192 et 193 du Code Wallon, et ses modifications éventuelles. Toutefois, la construction de serres et de vérandas accolées à l'arrière de la construction principale, ne pourra se faire que dans la zone *aedificandi*" - le RCU ne prévoit pas le dépôt de matériaux de construction en zone de cours et jardins ».

2. Le titre II du RCU, intitulé « dispositions particulières à chaque unité paysagère » est notamment structuré comme suit :

- « A. Art. 14 : Unité urbaine centrale à forte concentration commerciale  
(...)  
B. Art. 15 : Unité urbaine de bâtisse en ordre continu  
(...)

- C. Art. 16 : Unité de construction en ordre ouvert  
(...)
- D. Art. 17 : Unité de transition entre les ordres continu et ouvert  
(...)
- E. Art. 17R : Unité rurale  
(...) ».

Les parties s'accordent à considérer que les parcelles en projet sont situées dans l'unité paysagère « Unité rurale » au RCU (article 17 R).

Ce sous-titre de l'article 17 R « Unité rurale » ne comprend qu'une seule disposition, formulée comme suit :

« Cette unité répond aux mêmes dispositions que celles de l'unité 17 ci-avant tenant compte du fait que conformément au Code Wallon, les exploitations agricoles sont autorisées ».

Le sous-titre article 17 « Unité de transition entre les ordres continu et ouvert » comporte les dispositions suivantes :

« 1.17-1) Définition du paysage

Cette unité est située à la transition entre, d'une part, l'unité de construction urbaine en ordre continu et fermé (Art. 15) et, d'autre part, l'unité résidentielle de type ouvert (Art. 16 voire localement l'unité rurale).

Elle est caractérisée en fait par une succession de parcelles non bâties et de bâtisses ou groupements de bâtisses établies à l'alignement ou avec de reculs variables caractéristiques des diverses unités (Art. 15 et 16).

Sous réserve des dispositions de l'Art. 6 des prescriptions générales, toutes les activités conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur y sont autorisées.

2.17-2) Implantation

En fonction de la situation existante, les bâtisses à construire respectent les dispositions soit de l'Art. 15 relatif aux unités urbaines de bâtisse en ordre continu, soit de l'Art. 16 relatif à l'Unité de bâtisse en ordre ouvert. L'application de l'un ou l'autre de ces articles étant de mise suivant les principes ci-après :

Pour la (ou les) parcelle(s) sis(es) entre deux bâtisses existantes avec pignons aveugles séparées de moins de 40 m, application des dispositions de l'Art. 15.

Pour la (ou les) parcelles(s) sises entre deux bâtisses existantes avec façade latérale ou assimilable (pignons percés de vues et avec recul latéral) séparées de moins de 40 m, application de l'Art. 16.

Pour la (ou les) parcelle(s) sises entre une bâtisse existante avec pignon aveugle et une bâtisse avec façade latérale ou assimilable séparées de moins de 40 m, application des dispositions des Art. 15 et 16 de manière à éviter le maintien ou la création de pignons aveugles.

Pour les parcelles ou ensembles de parcelles de plus de 50 m à front de voirie, le choix des dispositions de l'Art. 15 ou de l'Art.16 est imposé par le Collège en tenant compte du fait que les pignons aveugles ne peuvent être maintenus.

De même le Collège impose les dispositions à respecter dans les cas qui peuvent se présenter et qui ne sont pas précisés ci-avant.

3.17-3) Gabarit des bâtiments

Les dispositions soit de l'Art.15, soit de l'Art.16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

4.17-4) Toitures et matériaux de toiture

Les dispositions soit de l'Art.15, soit de l'Art.16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

5.17-5) Matériaux d'élévation

Les dispositions soit de l'Art.15, soit de l'Art.16 sont d'application selon les modalités imposées pour l'implantation.

6.17-6) Clôtures

Les dispositions soit de l'Art.15, soit de l'Art. 16 sont d'application selon les modalités imposées par l'implantation ».

Par les divers renvois précités, ce sont ainsi les dispositions relatives à l'implantation, au gabarit des bâtiments, aux toitures et matériaux de toiture, aux matériaux d'élévation et aux clôtures prévues aux articles 15 ou 16 qui sont applicables, en fonction du type d'implantation.

Les règles établies par le point 2.17-2), alinéa 1<sup>er</sup>, précité visent expressément les « bâtisses à construire ». En l'espèce, la ferme à rénover, ainsi qu'il résulte de la photographie insérée dans la requête (laquelle est issue du site du « Géoportail » de la Région wallonne) existait déjà en 1971, alors que le RCU, dans sa version initiale, a été adopté par le conseil communal de La Louvière le 18 décembre 1989.

Au demeurant, étant située entre une parcelle bâtie à gauche (maison non mitoyenne) et plusieurs parcelles non construites à droite, la bâtisse ne rencontre pas les trois premières hypothèses du point précité. Par ailleurs, la parcelle ne présente pas une largeur à rue de plus de 50 mètres et n'entre donc pas dans la quatrième hypothèse.

Par défaut, le dernier alinéa de l'art 2.17-2) trouve à s'appliquer, c'est-à-dire que « le collège impose les dispositions à respecter dans les cas qui peuvent se présenter et qui ne sont pas précisés ci-avant ».

Ainsi qu'il a été constaté ci-avant, l'autorité communale a considéré, dans son avis du 24 avril 2017, que l'article 15 s'appliquait au projet.

### 3. Cet article 15 dispose notamment comme suit :

« B. Art.15 : Unité urbaine de bâtisse en ordre continu.

1.15-0) Définition du paysage.

- Paysage de type urbain classique avec des bâtisses construites en ordre continu à mitoyenneté, sur alignement avec cependant localement une zone de recul.
- Type de bâtisse caractérisé par :  
Une bâtisse principale de 10 à 12 m de profondeur avec un ou plusieurs étages selon les endroits (parfois l'étage est inexistant surtout lors de certaines constructions ou reconstructions récentes).

Une zone d'annexe à rez unique prolongeant le rez-de-chaussée de la bâtisse principale sur une profondeur de +/- 6 m et jusque +/- 30 m dans les zones commerciales.

Une zone de cours et jardins de profondeur variable.

- Sous réserve des dispositions de l'Art.6 des dispositions générales ci-avant, toutes les activités conformes aux dispositions prévues par le plan de secteur y sont autorisées.
- Toute construction, reconstruction ou transformation se font en respectant les dispositions des articles.

1.15-1) "Type dominant" pour la majeure partie de la bâtisse dans l'unité;

1.15-2) "Grands complexes" pour la bâtisse sur les grandes parcelles ou ensembles;

1.15-3) "Bâtiments existants" pour les transformations et réaménagement des bâtiments existants.

1.15-4) "Unité d'animation commerciale" pour la bâtisse le long de certaines rues figurées au plan par un liseré en surcharge.

2.15-1) "Type dominant"

a) Implantation des bâtiments

- Les bâtiments principaux sont construits en ordre continu à mitoyenneté. Le plan principal de leur façade avant ainsi que celui de leur façade latérale pour les parcelles aux angles de voiries sont obligatoirement établis dans le plan de l'alignement fixé par les dispositions de l'Art. 8 relatif aux voiries.

Un retrait partiel de 3,00 m au maximum peut être autorisé lorsque les parcelles ne sont pas perpendiculaires à l'alignement ou en cas de traitement architectural spécifique à condition que la partie visible du ou des pignon(s) soient retraitée(s).

Localement, en fonction de la situation existante, ils peuvent être établis avec un recul de manière à se rattacher aux façades existantes établies avec recul. Éventuellement la façade est établie avec des décrochements ou des éléments architecturaux permettant de faire un raccordement harmonieux entre deux plans distincts.

- La profondeur de la bâtisse principale est de 12 m au maximum. La profondeur peut être portée à 15 m sur présentation d'un rapport justificatif et après avis de la CCAT, pour autant que le bâtiment soit implanté à l'alignement et que la profondeur totale du terrain soit supérieure à 30 m.
- Les annexes sont accolées au bâtiment principal sis sur la parcelle. Un de leur côté au moins est établi à mitoyenneté. La profondeur de bâtisse annexe comprise est de 18 m au maximum par rapport à la façade avant.
- Pour les parcelles de moins de 30 m de profondeur, ainsi que celles aux angles de voirie (...)
- De manière générale, une zone de cours et jardins de 15 % au minimum de la superficie ou de la propriété doit être maintenue ainsi qu'une profondeur libre de 8 m minimum entre la bâtisse et la limite arrière de parcelles à l'exception bien entendu des situations existantes déjà acquises.
- Pour les parcelles de 30 à 60 m de profondeur desservie par une voirie avant et une voirie arrière (...)

b) Gabarit des bâtiments

- Le gabarit des bâtiments principaux est limité à une hauteur sous corniche devant respecter au maximum la continuité du gabarit dominant existant.
- En cas d'absence d'élément de référence, la hauteur sous corniche mesurée par rapport au niveau du trottoir se situe entre 6 et 7 mètres.

La hauteur de la corniche arrière peut être inférieure ou supérieure de 1 m au maximum par rapport à celle avant.

- Sauf dans le cas du raccordement au niveau d'un bâtiment mitoyen existant, la hauteur des annexes ne peut pas être supérieure à 3,50 m au-dessus du niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

(...)

f) Cours et jardins

Les plantations y respectent les dispositions de l'Art. 11 des dispositions générales.

Les seules constructions y autorisées sont celles permises par les Art. 192 et 193 du Code Wallon et ses modifications éventuelles.

(...)

4.15.3) “Bâtiments existants”

a) Implantation des bâtiments

- Les bâtiments existants dont l’implantation ne respecte pas les dispositions de l’Art. 15.1-a) ci-avant, peuvent être maintenus et réaménagés selon la configuration existante.
- Toute modification d’implantation (extension, reconstruction totale, etc...) ne peut y être autorisée que dans la mesure où elle contribue directement ou indirectement (éléments architecturaux, liaisons...) à réintégrer le bâtiment partiellement ou totalement dans le voisinage immédiat.

b) Gabarit des bâtiments

Les niveaux existants sont maintenus ou modifiés selon les principes émis pour l’implantation ci-avant.

c) En dehors des exceptions ci-avant, les dispositions relatives à l’Unité 15-1) ci-avant sont d’application ».

4. L’auteur de l’acte attaqué, après avoir reproduit *in extenso* l’avis du fonctionnaire délégué sur recours, indique ce qui suit :

« Considérant qu’il ressort de l’instruction du recours que, d’un point de vue environnemental, le permis peut être octroyé pour la construction des logements mais doit être refusé pour l’implantation des dépôts de matériaux de construction proximité des habitations voisines; que d’un point de vue urbanistique et architectural, les conclusions contenues dans l’avis de 1<sup>ère</sup> instance doivent être confirmées, les dérogations au Guide Communal d’Urbanisme ne pouvant être acceptées;

Considérant que sur la base des éléments recueillis lors de l’instruction de ce recours et repris ci-avant, le rapport de synthèse propose de confirmer la décision de 1<sup>ère</sup> instance et de refuser le permis sollicité;

Considérant que l’autorité de recours partage et se rallie à cette proposition ».

Par ces motifs, l’autorité de recours précise que si elle entend confirmer les conclusions du rapport émis en 1<sup>ère</sup> instance, soit de ne pas accorder les dérogations sollicitées, elle se réfère « aux éléments recueillis » en degré de recours et aux motifs du rapport de synthèse qu’elle reproduit.

Dès lors que, dans ces motifs, le fonctionnaire délégué sur recours examine le caractère exceptionnel des dérogations sollicitées au regard de l’article 16 du RCU alors que l’article 15 a été rendu applicable au projet par le collège communal, cet avis repose sur une erreur de droit, laquelle entache également l’acte attaqué.

Au demeurant, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse, il y a lieu de constater que la ferme litigieuse présente une profondeur de plus de 25 mètres depuis l’origine, ou en tout cas avant l’entrée en vigueur du RCU et que le projet n’y apporte aucune modification de sorte qu’aucune dérogation ne devait être sollicitée à cet égard.

Le premier grief du moyen est fondé.

5. Quant au deuxième grief, il ressort de ce qui précède que la dérogation a été examinée par le fonctionnaire délégué sur recours, et l'avis duquel l'auteur de l'acte attaqué se réfère, au regard de l'article 16 du RCU alors que la disposition de celui-ci relative aux cours et jardins n'est pas applicable au cas d'espèce. Une erreur de droit est donc commise à cet égard.

En tout état de cause, si certaines dispositions du titre relatif à l'« Unité de construction en ordre ouvert » sont susceptibles d'être applicables à une parcelle située en « Unité rurale », tel n'est pas le cas de l'article 16/7. Celui-ci n'appartient pas aux dispositions de l'article 16 consacrées à l'implantation, au gabarit des bâtiments, aux toitures et matériaux de toiture, aux matériaux d'élévation et aux clôtures, rendues applicables à l'« Unité rurale » par le biais de l'article 17.

Le deuxième grief du moyen est fondé.

6. En ce qui concerne le troisième grief, le fonctionnaire délégué sur recours relève, dans son avis, que « le projet est dérogoire au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite quant au point suivant : - Art. 451/1 : (...) – l'accès au hall commun et au logement n° 2 se fait par l'intermédiaire de marches et le logement n° 1 est uniquement accessible par 3 marches ». Cependant, l'autorité de recours ne s'approprie pas l'intégralité des motifs de cet avis. Du point de vue urbanistique, elle ne retient, comme motif de rejet de la demande, que le refus des dérogations au guide communal d'urbanisme (anciennement RCU).

Par conséquent, le requérant est sans intérêt à ce grief, lequel, à le supposer fondé, n'est pas de nature à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

Le troisième moyen est fondé en ses premier et deuxième griefs.

#### *V. Autres moyens*

Les autres moyens, à les supposer fondés, ne peuvent mener à une annulation plus étendue. Il n'y a pas lieu de les examiner.

#### *VI. Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,  
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 octobre 2017 refusant à Giacomo Falzone un permis unique visant à transformer et étendre une ancienne ferme et ses dépendances en 7 logements, bureaux privés, salle polyvalente et dépôts de matériaux de constructions dans un établissement situé rue des Braicheux 76 à Maurage, sur un bien cadastré 8<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 360e, 361f et 361s.

**Article 2.**

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le 21 mai 2021 par :

Colette Debroux,  
Anne-Françoise Bolly,  
Luc Donnay,  
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux