

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 101.158 du 23 novembre 2001

A.108.473/XIII-2281

En cause : **POPIJN** Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Xavier BEAUVOIS, avocat,
place du Parc 34
7000 Mons,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

VIART Philippe,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 3 août 2001 par Philippe POPIJN, tendant à la suspension de l'exécution de "la décision du 14 mai 2001 de la partie adverse, accordant sur recours à Monsieur VIART un permis d'urbanisme pour la démolition d'une ancienne maison de maître et la construction de deux immeubles à appartements sur un bien sis à Saint-Ghislain, angle des rues de l'Abbaye et des Volontaires de Guerre, cadastrée section B, n° 24t15";

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la décision précitée;

Vu la requête introduite le 27 août 2001 par laquelle Philippe VIART demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 septembre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 2 octobre 2001 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me X. BEAUVOIS, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Par une demande datée du 7 août 2000, Philippe VIART sollicite un permis d'urbanisme ayant pour objet un immeuble à appartements sur un terrain sis à (7330) Saint-Ghislain, à l'angle de la rue de l'Abbaye et de la rue des Volontaires de Guerre, n° 2, cadastré section B, n° 24t15.

Le projet se compose en réalité de deux blocs de bâtiments (de part et d'autre d'un arbre remarquable sis rue des Volontaires de Guerre) reliés par un hall commun et comprenant chacun un rez-de-chaussée, deux étages et deux niveaux sous

les combles; l'un des bâtiments est sis rue de l'Abbaye et l'autre, rue des Volontaires de Guerre.

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983.

Il n'existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, ni de plan particulier d'aménagement, ni de permis de lotir.

Une maison d'habitation avec annexe, la "villa BODSON", est actuellement sise rue des Volontaires de Guerre, sur le terrain concerné par la construction en projet.

La démolition de cet immeuble est rendue nécessaire par la réalisation du projet.

Bien que n'ayant fait l'objet d'aucune mesure de classement et qu'il ne soit pas inscrit sur la liste de sauvegarde, le bâtiment à démolir est, hormis l'annexe, l'un des derniers témoins du caractère architectural de la ville à la fin du 19^e siècle-début du 20^e siècle.

Le requérant est domicilié rue Léopold, 16, à proximité des bâtiments projetés.

2. La commune de Saint-Ghislain accuse réception de la demande de permis d'urbanisme le 9 août 2000.

3. Le 25 août 2000, la S.A. BUREAU D'ETUDES DESMONS rédige, à la demande de Philippe VIART, un rapport relatif à la stabilité de la "villa BODSON" située rue des Volontaires de Guerre, dont la démolition est envisagée.

Selon ce rapport, il est hasardeux de préjuger du comportement de ce bâtiment dans un avenir plus ou moins éloigné et conserver celui-ci dans son intégrité et en toute sécurité implique des travaux de confortement lourds (mise en oeuvre de fondations dites profondes, reprises au niveau des plateaux, ...).

4. Une étude réalisée par la S.A. JACOB, bureau d'études géologiques et géotechniques, met en évidence l'hétérogénéité du sous-sol à l'endroit du bâtiment

existant : les sables durs sont rencontrés à 2,60 mètres de profondeur à l'avant gauche du bâtiment, et à 7,80 mètres à l'arrière droit de celui-ci.

D'après cette étude, des variations du niveau de la nappe superficielle peuvent aggraver l'importance des tassements déjà subis par le bâtiment; seules des fondations profondes, mobilisant les sables durs peuvent garantir la stabilité des bâtiments.

5. Une enquête de commodo et incommodo est ouverte du 21 août au 5 septembre 2000 et donne lieu à plusieurs réclamations.

6. Le 29 août 2000 a lieu une réunion de concertation en présence de l'architecte auteur du projet, de l'architecte de la commune, du demandeur de permis et de certains habitants du quartier, dont Philippe POPIJN.

7. Le 1^{er} septembre 2000, Philippe POPIJN dépose une lettre de réclamation motivée essentiellement par la destruction d'une maison remarquable d'un point de vue architectural, la hauteur de la construction projetée, la mise en péril d'un arbre classé, des problèmes de parking engendrés par le nombre d'appartements et locaux commerciaux en projet, des problèmes de vis-à-vis, la perte de soleil dans la rue Léopold et la durée des travaux.

8. Le 17 octobre 2000, la commission consultative communale de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable sur la demande.

9. Le 22 novembre 2000, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet un avis défavorable.

10. En sa séance du 27 novembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins de Saint-Ghislain refuse le permis d'urbanisme.

11. Le 13 décembre 2000, Philippe VIART introduit un recours contre cette décision devant le Gouvernement wallon.

12. Un accusé de réception lui est délivré le 21 décembre 2000, attestant de la réception du recours le 14 décembre.

13. Par courrier du 26 janvier 2001, le directeur de l'urbanisme et de l'architecture de la Région wallonne informe Madame SARLET, directrice générale, que nonobstant le fait que l'immeuble, dont la démolition est envisagée par le projet, est typique de l'architecture bourgeoise de la fin 19^e-début 20^e siècle et très rare à Saint-Ghislain, les obstacles à sa conservation ne sont pas négligeables : bâtiment hors-plomb, prix d'achat relativement bas mais coût de restauration assez élevé, désintérêt de la commune et amateurs peu nombreux.

14. Par décision du 19 janvier 2001, la commission d'avis sur les recours décide de reporter son avis à huitaine dans l'attente de la production d'une coupe-profil de la rue des Volontaires de Guerre du côté de la place et d'un photo-montage incrustant le projet dans son environnement.

15. La commission donne son avis le 26 janvier 2001 alors que les documents sollicités ne lui ont pas été transmis. Cet avis est défavorable à la démolition de l'immeuble et favorable à la construction de l'immeuble à appartements envisagé rue de l'Abbaye moyennant la suppression d'un niveau, des plans modifiés en ce sens devant concrétiser cette solution.

16. Le 31 janvier 2001, la commission communique au Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, la décision qu'elle a prise le 19 janvier 2001, de reporter son avis à huitaine, à l'exclusion de l'avis du 26 janvier 2001.

17. Le 9 février 2001, la commission d'avis sur les recours communique au Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, l'avis du 26 janvier 2001.

18. Le 27 février 2001, Philippe VIART adresse, par envoi recommandé au Gouvernement wallon, une lettre de rappel datée du 28 février 2001.

19. Le 1^{er} mars, la Région wallonne accuse réception de la lettre de rappel envoyée le 27 février et réceptionnée le 28 février 2001.

20. Philippe VIART soutient que par un courrier non recommandé daté du 29 mars 2001, il a fait savoir au Gouvernement wallon qu'il retirait sa lettre de rappel.

Cette lettre de retrait du rappel ne figure pas au dossier de la Région wallonne.

21. Le 14 mai 2001, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement annule la décision du 27 novembre 2000 du collège des bourgmestre et échevins de Saint-Ghislain et accorde le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

22. Le permis attaqué est notifié au demandeur de permis, à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) et au collège des bourgmestre et échevins le 15 mai 2001.

23. Par constat du 29 mai 2001, l'huissier de justice Francis DRUART atteste de l'affichage du permis d'urbanisme sur les lieux.

24. Un nouveau procès-verbal est dressé par le même huissier de justice le 24 juillet 2001, lequel constate que le permis d'urbanisme est toujours apposé au même endroit et toujours bien visible par toutes les personnes intéressées;

Considérant que, par requête introduite le 27 août 2001, Philippe VIART demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que le requérant estime d'une part que la démolition du bâtiment existant constituerait une perte pour le patrimoine architectural local et se réfère à cet égard à l'arrêt "commune d'Etterbeek et consorts", n° 41.608 rendu par le Conseil d'Etat le 19 janvier 1993; qu'il craint que la démolition du bâtiment existant n'entraîne un ébranlement des constructions voisines; qu'il considère que les constructions projetées sont en rupture totale avec l'environnement bâti, constitué de constructions plus basses ou plus anciennes; qu'il observe, en outre, que par leur gabarit et leur densité de logements, elles risquent de perturber gravement sa qualité de vie, en particulier :

- en créant une barrière visuelle de 16,50 mètres;
- en créant des vues droites sur sa propriété;
- en privant sa propriété d'ensoleillement à certaines heures de la journée;

- en augmentant la densité d'occupation sans envisager complètement les questions relatives à la circulation routière, et plus spécifiquement, au stationnement;

Considérant que le requérant reste en défaut de démontrer en quoi la démolition du bâtiment existant lui causerait un préjudice personnel; que le bâtiment ancien dont la démolition est envisagée, n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde; que l'acte attaqué se prononce expressément sur l'état technique du bâtiment et précise qu'il est pratiquement impossible de le rénover; que la crainte que la démolition du bâtiment existant n'entraîne un ébranlement des constructions voisines, et notamment de la sienne, ne repose sur aucun document probant; qu'en outre, la maison du requérant est sise sur un terrain ne se trouvant pas à proximité immédiate de l'immeuble à démolir mais se trouve dans une rue voisine; qu'en tout cas, ce préjudice, purement hypothétique, ne serait pas la conséquence du permis attaqué, mais la conséquence d'une mauvaise exécution de celui-ci;

Considérant que le requérant considère que par leur gabarit et leur densité de logements, les constructions nouvelles risquent de perturber gravement sa qualité de vie;

Considérant que le terrain concerné par la construction en projet est peuplé d'arbres et arbustes masquant déjà la vue qu'a actuellement le requérant depuis sa propriété; que cette rangée d'arbres et arbustes, certes esthétiquement plus agréable qu'une construction, n'en constitue pas moins une barrière visuelle; que la perte de vue depuis la parcelle du requérant ne présente donc pas de gravité suffisante;

Considérant, en ce qui concerne les vues droites, que la propriété du requérant est séparée du terrain concerné par la construction en projet par une rue et des garages; que les vues directes ne sont donc pas rapprochées à ce point de l'habitation du requérant qu'elles justifieraient une suspension de l'exécution de l'acte attaqué; que cette situation n'est pas anormale dans une zone d'habitat, à un endroit déjà construit;

Considérant que la construction autorisée se situe à l'est de la parcelle du requérant; que la perte d'ensoleillement de la parcelle, limitée au début de la matinée, ne revêt pas ce caractère de gravité requis par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que le risque de préjudice lié à la densité d'occupation, la circulation routière, et plus spécifiquement, au stationnement, n'est pas établi à

suffisance en raison d'une part, des emplacements de parking prévus sur les parcelles privatives et d'autre part, de la proximité de la Grand-Place où existent de nombreuses places de parcage;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Philippe VIART dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Philippe VIART, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-trois novembre deux mille un par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.