

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 189.789 du 26 janvier 2009

A. 190.012/XIII-5121

En cause : **SCHROBILTGEN** Alain,
rue Alexandre Meurant 45
7134 Leval Trahegnies,

contre :

la Ville de Binche.

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

Vu la requête unique introduite le 16 octobre 2008 par Alain SCHROBILTGEN, en tant qu'elle tend à suspendre l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Binche le 18 août 2008, autorisant la société H.B. & Cie à construire deux immeubles de neuf appartements à Binche, rue Alexandre Meurant sur une parcelle cadastrée section B, n^{os} 385 t7 et s7,
- pour autant que de besoin, du permis d'urbanisme ayant le même objet, délivré par le même collège communal le 7 avril 2008;

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

Vu l'ordonnance du 16 décembre 2008 fixant l'affaire à l'audience du 6 janvier 2009 à 09.30 heures;

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

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

Entendu, en ses observations, le requérant;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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, tels qu'ils résultent de la requête unique et des pièces déposées par le requérant, se présentent comme suit :

1. Le 21 décembre 2007, la société H.B. & Cie introduit auprès du collège communal de la ville de Binche une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de deux immeubles de neuf appartements sur un bien situé à Binche, rue Alexandre Meurant, cadastré section B, n^{os} 385 t7 et s7.

Le requérant est propriétaire et occupe une maison d'habitation située juste en face de cette parcelle, rue Alexandre Meurant, 45.

2. En séance du 7 avril 2008, le collège communal de la ville de Binche décide d'octroyer le permis sollicité.

3. Le 20 mai 2008, le requérant adresse à la ville de Binche le courrier suivant :

" Monsieur l'Echevin,
Madame le Responsable Administratif,

La présente fait suite à ma correspondance du 13 mai 2008 et à ma venue sur place du 16 mai en vue d'étudier le dossier du permis d'urbanisme relatif à la rue Alexandre Meurant à Leval-Trahegnies section B n/385 T7 et 385 S7.

Il m'avait été indiqué que le permis d'urbanisme n'était pas encore octroyé et que dès lors, il ne m'était pas possible d'en prendre connaissance.

J'en prends bonne note et je vous invite à m'informer dès que la décision sera prise afin que je puisse dans les délais, introduire le recours adéquat.

Dans la mesure où la décision n'est pas encore prise, je pense qu'il conviendrait d'examiner le dossier à la lumière des éléments suivants :

1. Absence d'enquête publique :

Les demandes de permis d'urbanisme visées à l'article 128 du CWATUP nécessitent obligatoirement la tenue d'une enquête publique et ce, même pour les communes décentralisées avec PCA et CCAT.

Il est à cet égard de jurisprudence constante du Conseil d'Etat que la réalisation d'un trottoir constitue la modification du tracé des voies de communication communales

existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci (cf. Arrêt n/ 96.206 du 07 juin 2001).

Or, en l'espèce, il apparaît du projet déposé que celui-ci comporte la création d'un trottoir d'une largeur d'1 m 20.

Une enquête publique s'imposait donc.

Par ailleurs, les deux parcelles soumises au permis d'urbanisme sont traversées par un sentier communal repris à l'Atlas sous n/ 90 alors que la rue Alexandre Meurant rejoint, elle, un autre sentier repris à l'Atlas sous n/ 59.

Les constructions litigieuses entraînent suppression de ce sentier communal et doivent dès lors faire l'objet également de mesures de publicité, d'avis de la Commune et décision de la Députation Permanente, inexistants en l'espèce.

2. Manifestement, la voirie n'est pas suffisamment équipée pour ce grand ensemble.

Généralement, selon le PCA, la largeur des rues varie de plus ou moins 8 m à 15 m.

En l'espèce, la voirie a une largeur de 3 m et aucune étude n'a été réalisée pour déterminer si elle était capable d'absorber les nombreux déplacements.

Il est bien fait état de, théoriquement, 123,75 déplacements supplémentaires par jour, mais sans autre analyse.

Apparemment, «la CCATM est informée que le Service d'Urbanisme et l'Echevin ont déjà traité le dossier et qu'il en est résulté une diminution du gabarit d'origine et du nombre de logements».

Il apparaît donc que le nombre de logements initial (soit 22) était trop important.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à analyse que les 18 logements restants permettent de réduire le volume de déplacements dans une proportion acceptable.

Il faut à cet égard tenir compte que la rue Alexandre Meurant reprend également à sens unique l'ensemble des véhicules provenant de la rue de la Source et notamment du charroi de l'entreprise de construction S.P.R.L. BOUDART.

Il faut également tenir compte que ce chemin est fréquenté par les écoliers de la rue de Fontaine qui empruntent le sentier adjacent n/ 90 ainsi que de nombreux promeneurs, alors qu'il n'y a aucun trottoir et que les piétons doivent nécessairement circuler sur la chaussée.

Il faut également tenir compte de l'existence de la zone agricole située juste en face de la parcelle n/ 1385 S7, dont l'accès à la pâture n'est assuré que via une servitude de passage concédée par la première prairie 1402Z.

Les animaux sont apportés par remorque qui ne saura absolument plus manoeuvrer.

Le simple camion mazout qui doit desservir ma propre habitation n'a également aucune possibilité de manoeuvrer sur cette chaussée avec tous les embouteillages qui vont nécessairement s'ensuivre.

Il est en outre établi qu'il est impossible de se parquer dans la rue Alexandre Meurant. Or, le projet prévoit exclusivement 18 garages en sous-sol et 10 places en voirie.

A supposer qu'une famille ait 2 voitures, ce qui constitue actuellement la tendance minimum, il manque 8 emplacements de parking, ce qui correspond à une longueur approximative de 40 mètres, introuvables dans la rue, et ce, à supposer que les 18 appartements ne reçoivent aucune visite et que les propriétaires utilisent systématiquement le parking souterrain ce qui ne sera certainement pas le cas lors de nombreux petits trajets.

Enfin, indépendamment de l'inconvénient pour le voisinage, cette voirie ne pourra assumer le charroi nécessité par cet important chantier.

La construction d'une petite villa quelques mètres plus loin a déjà bloqué et bloque encore régulièrement la circulation pendant de longs moments «piégeant» de nombreux automobilistes sur la voirie".

4. Le 2 juillet 2008, Me M. DELNOY adresse à la ville de Binche "un avis sur un projet de délibération du collège communal du 7 avril 2008".

5. Le 18 août 2008, le collège communal de la ville de Binche délivre le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Collège communal,

Vu la demande introduite par la Société H.B. & Cie, ayant son siège route de Merbes, 353, 7131 Binche (Waudrez) visant la construction de 2 immeubles de 9 appartements, à 7134 Binche (Leval), rue A. Meurant, parcelle cadastrée section B, 385 t7 et s7;

Vu le récépissé de la demande délivré le 21.12.2007;

Vu l'accusé de réception délivré le 31.12.2007;

Attendu que le bien :

- n'est pas situé au sein d'un lotissement, ni au sein d'un plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif.
- est situé :
 - en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par l'Exécutif Régional wallon le 9 juillet 1987.
 - le long d'une voirie communale.
 - en aire de bâtisse en ordre discontinu au Règlement communal d'Urbanisme.

Attendu que le projet consiste en la construction de deux immeubles de 9 appartements de type rez+1+combles aménagés;

Vu le rapport rédigé en date du 20.02.2008 par le Service communal d'Incendie;

Attendu que le Service communal du Logement a émis un avis favorable sur le projet sous la date du 15.01.2008;

Attendu que le Service communal de Salubrité a émis un avis favorable sur le projet sous la date du 17.01.2008;

Attendu que le Service communal des Travaux a émis un avis favorable sur le projet sous la date du 24.01.2008;

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

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 §2 du livre 1^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence n'était donc pas requise;

Attendu que le terrain a plus de 40 mètres de largeur à front de rue et que l'article 15-10 (prescriptions particulières relatives aux grands complexes) peut être pris en considération;

Attendu que le projet est conforme aux prescriptions particulières reprises au Règlement communal d'Urbanisme;

Attendu que la conformité du projet au Règlement communal d'Urbanisme permet d'octroyer le permis sans établir une enquête publique;

Attendu que le projet a été soumis à l'avis de la Commission communale consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité sous la date du 26 mars 2008;

Attendu que cette assemblée a émis un avis favorable sur le projet;

Attendu qu'elle signale l'étroitesse de la voirie et l'impossibilité de parking en voirie et qu'elle propose de conditionner la première domiciliation à l'exécution de bonne fin de l'ensemble des abords et parkings;

Attendu que les trottoirs et le revêtement des parkings à mettre en oeuvre seront le pavé de béton «klinkers»;

Attendu que la zone trottoir et les emplacements de parage seront différenciés par le ton des pavés (pour les trottoirs: ton gris et coloris différent pour les parkings);

Attendu que les aménagements des rampes d'accès aux garages, la création des trottoirs n'impliquent pas l'ouverture de nouvelles voies communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci;

Attendu par conséquent qu'il n'y a pas lieu d'appliquer les articles 128 et suivants du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Attendu qu'en application de l'article 86 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine relatif aux charges d'urbanisme, l'octroi du permis d'urbanisme est assorti d'une condition d'aménagement et de remplacement des infrastructures d'électricité présentes face au terrain, dans le respect du principe de proportionnalité repris au dit article;

Attendu que le chemin vicinal présent à l'arrière de la propriété se trouve de part et d'autre enclavé par des constructions d'habitations et que son tracé ne permet plus de le cheminer dans sa totalité et que par conséquent il est inaccessible;

Considérant que la parcelle se situe à proximité d'une zone avec surimpression de protection paysagère et que le projet est prévu de telle manière qu'il respecte et s'intègre dans le relief du sol;

Vu la densité que le projet implique;

Considérant qu'en cela le projet répond à l'objectif de gestion parcimonieuse du sol inscrit à l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P.; qu'il permet, tout en répondant à la demande en nouveaux logements, le maintien des zones non bâties; que la densification prévue n'est pas excessive, compte tenu notamment :
de la superficie du terrain;
de la proximité du centre du village de Leval;
de la densité locale;
de la présence d'infrastructures scolaires et publiques disponibles à proximité de la propriété;

Considérant que le regroupement de plusieurs logements en un immeuble a pour effet de préserver les espaces verts aux alentours de l'immeuble tout en répondant à la demande du logement toujours croissante;

Considérant que le projet a fait l'objet de plusieurs examens préalables et notamment d'une étude technique de la Direction de l'Aménagement du Territoire à Charleroi;

Considérant que le Bureau d'Etudes a élaboré son projet en fonction de la demande des instances concernées;

Considérant que, du fait du caractère résidentiel du projet, ce dernier n'est pas de nature à générer de véritables nuisances sonores; qu'en tout état de cause, dans le projet présenté, la proximité de voisins imposera de manière naturelle à chacun d'être attentif à ne pas générer de troubles acoustiques vis-à-vis des autres et, donc, des tiers;

Considérant que, du point de vue des nuisances olfactives et de la pollution atmosphérique générées par ce projet, celles-ci se limiteront à celles engendrées par le chauffage domestique et le trafic et des habitations déjà existantes aux alentours du projet, la circulation d'environ 25 véhicules supplémentaires et les installations de chauffage d'une vingtaine d'appartements ne causera pas un surplus notable de nuisances par rapport à la situation existante ni, plus généralement, sur l'environnement (sic);

Vu la destination générale de la zone et son caractère général en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Attendu dès lors que moyennant le respect des remarques émises par les Administrations ou Services concernés, rien ne s'oppose à ce que l'autorisation sollicitée soit accordée;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, et du Patrimoine, modifié par le décret du 18 juillet 2002 ainsi que les autres décrets et arrêtés modificatifs d'application à ce jour;

Considérant l'article 137 - alinéa 2 dudit Code précisant que les travaux de constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes ne peuvent débuter qu'après indication sur plan, de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme arrêté par le Conseil Communal en date du 11 mars 1996 et réputé approuvé en date du 2 octobre 1996;

Vu le Code précité déterminant la composition du dossier de demande de permis de bâtir et les modalités de publicité applicables à certaines demandes;

Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation;
A l'unanimité,

DECIDE :

Article 1: La société H.B. & Cie, ayant son siège route de Merbes, 353, 7131 Binche (Waudrez), est autorisée à construire 2 immeubles de 9 appartements, à 7134 Binche (Leval), rue Alexandre Meurant, parcelle cadastrée section B, 385t7 et s7. Cet accord est subordonné au respect des conditions suivantes :

- a. Les plans dressés par la SPRL THEMA (architecte) seront respectés.
- b. En ce qui concerne la haie de clôture de la propriété, il sera donné préférence à l'utilisation de feuillus et parmi les feuillus, les espèces suivantes : berberis, ligustrum, budléias, amelanchiers, cornouillers, genêts, forsythias, symphoricarpus, ceanothus, groseillers à fleurs, philadelphus, spirées,... l'utilisation de conifères est à proscrire.
- c. Le raccordement à l'égout fera l'objet d'une demande séparée auprès de l'Administration Communale. Le rejet des eaux de la construction envisagée peut se faire directement (sans un quelconque dispositif préalable) vers le collecteur public le plus proche. La mise en oeuvre du réseau d'égouttage particulier sera (sous le contrôle de l'administration communale) réalisée par le demandeur ou par une entreprise mandatée par celui-ci. Lors de ces travaux, une chambre de visite devra être réalisée au point de jonction avec le collecteur communal; pour le reste, les prescriptions techniques et administratives reprises sur l'autorisation de raccordement restent d'application.

Les éventuelles prescriptions émises par le Service communal d'Incendie seront également strictement respectées.

Article 2 : Le revêtement du trottoir et des emplacements parkings à mettre en oeuvre seront les pavés de béton « klinkers » de coloris différents.

Article 3 : Dans le respect du principe de proportionnalité prévu à l'article 86 du C.W.A.T.U.P., les équipements d'électricité feront l'objet d'un nouvel aménagement, voire même d'un remplacement.

(...)

Article 8: La bande de terrain comprise entre le nouvel alignement et le bord de la voirie existante sera cédée gratuitement à l'Administration Communale. Le Service du Patrimoine en sera informé, pour dispositions.

(...)"

6. Le 28 août 2008, la ville de Binche informe le requérant que le collège communal a délivré le permis d'urbanisme sollicité par la société H.B. & Cie, le 18 août 2008;

Considérant, quant à l'étendue de la demande de suspension, que le requérant demande au Conseil d'Etat d'ordonner la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Binche le 18 août 2008 autorisant la

société H.B. & Cie à construire deux immeubles de neuf appartements à Binche, rue Alexandre Meurant, et pour autant que de besoin, le permis d'urbanisme ayant le même objet, délivré par le collège communal de Binche le 7 avril 2008;

Considérant qu'est déposé au dossier du requérant un "extrait conforme" d'une délibération du collège communal de Binche du 7 avril 2008 délivrant le permis d'urbanisme sollicité par la société H.B. & Cie; que, certes, dans un courrier qu'il a adressé le 2 juillet 2008 à la ville de Binche, Me Michel DELNOY précise ce qui suit : "(...) Vous m'avez demandé un avis sur un projet de délibération du collège communal du 7 avril 2008. (...)"; que bien que cet extrait, signé par le bourgmestre et le secrétaire, ne soit pas daté, il ne ressort pas de l'intitulé ou du texte de celle-ci qu'il s'agirait d'un projet de délibération; qu'il n'est par ailleurs pas exclu que cette décision d'octroi de permis ait été notifiée à la société H.B. & Cie en manière telle que la suspension du permis du 18 août 2008 laisserait intacte la possibilité de mettre en oeuvre le permis délivré le 7 avril 2008; qu'aucune précision n'étant apportée à ce sujet à défaut de note d'observations et d'un dossier administratif déposé par la partie adverse, il y a lieu, dans un souci de sécurité juridique, d'ordonner également, le cas échéant, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Binche le 7 avril 2008;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de "l'article 14 des lois coordonnées pour violation des formes soit substantielles, soit prévues à peine de nullité, des articles 113, 114, 4, alinéa 1^{er}, 3/, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du principe général de bonne administration et l'excès de pouvoir"; qu'il soutient que le projet comporte des dérogations aux articles 15.4, 15.6, et 15.10 du règlement communal d'urbanisme de la ville de Binche et qu'il nécessitait donc l'obtention préalable d'une dérogation aux dispositions précitées du règlement communal d'urbanisme; qu'il constate que les dérogations n'ont pas été accordées par décision du fonctionnaire délégué ou du gouvernement et qu'elles n'ont pas été soumises à enquête publique et à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3/, du CWATUP;

Considérant que la partie adverse n'a déposé ni note d'observations ni dossier administratif; qu'il y a par conséquent lieu d'appliquer la présomption de l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, selon laquelle "lorsque la partie défenderesse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, sans préjudice de l'article 21bis, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts", ce qui n'est pas le cas en l'espèce; que le premier moyen est sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 126, 128, 129, 330, 2/, 9/ et 11/ du CWATUP, du principe général de bonne administration, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, il soutient que la réalisation du projet emporte une modification incontestable de la voirie communale (la création de trottoirs, l'aménagement de rampes d'accès aux parkings, le remplacement d'infrastructures d'électricité, ainsi que la cession gratuite d'une bande de terrain à la commune); qu'il observe qu'il n'y a pas eu d'enquête publique ni de décision du conseil communal sur ces questions de voirie et que par ailleurs, la question du raccordement est également laissée à la seule appréciation du bâtisseur; que, dans une seconde branche, il relève que le projet porte sur la construction d'un bâtiment dépassant de plus de 4 mètres le bâtiment situé sur la parcelle contiguë et dépassant également l'alignement ou le fond de bâtisse de plus de 15 mètres dans la mesure où le bâtiment projeté a une profondeur de 18 mètres lorsque l'on tient compte du bâtiment isolé du rez-de-chaussée; qu'il estime qu'au regard de ces dimensions, une enquête publique aurait dû être réalisée en vertu de l'article 330, 1/ et 2/, du CWATUP;

Considérant que, pour les mêmes motifs que ceux exposés lors de l'examen du premier moyen, le second moyen est, en ses deux branches, sérieux;

Considérant que le requérant expose comme suit le risque de préjudice grave difficilement réparable :

" a. Gravité du préjudice

L'acte attaqué pose d'importants problèmes qui justifient sa suspension dans l'attente d'une éventuelle annulation par le Conseil d'Etat.

Premièrement, le projet laisse apparaître d'importantes dérogations au règlement communal d'urbanisme.

Ainsi, le projet laisse apparaître un recul latéral de 6 mètres.

Or, le projet est implanté sur une profondeur de plus de 12 mètres par rapport à l'alignement. En ce cas, l'article 15-10 B, stipule l'obligation d'un recul latéral égal à la hauteur de bâtisse sous corniche soit un recul latéral de 12 mètres.

La violation de ces dimensions et distances porte atteinte de manière manifeste à l'harmonie des lieux et constitue une rupture avec le bâti existant.

Le respect de la limite latérale aurait diminué d'autant le gabarit de l'immeuble, le nombre d'appartements,... et, par voie de conséquence, le nombre de nuisances.

Qu'il s'agit là d'une dérogation importante car elle est, à elle seule, de nature à entraîner l'ensemble du préjudice revendiqué (nombre de voitures, charroi, ensoleillement,...).

Le requérant en subira donc une nouvelle fois un préjudice manifeste en termes d'esthétisme, de manoeuvres, d'intimité,...

En outre, le projet ne maintient nullement le rythme vertical des baies et ouvertures de même que les proportions des baies et ouvertures des immeubles voisins (voir article 15-6 du règlement communal d'urbanisme).

Le projet permet en effet la réalisation de larges ouvertures horizontales avec balcons alors qu'il n'y a aucun balcon dans la rue et que toutes les ouvertures sont verticales.

La réalisation de telles ouvertures constitue, elle aussi, un préjudice grave dans le chef du requérant dans la mesure où les occupants du nouveau bâtiment pourront à loisir s'asseoir sur leur balcon pour faire l'inspection de tout ce qui se passe à l'intérieur de l'immeuble du requérant.

Ceci constitue une perte inadmissible de l'intimité au préjudice du requérant.

De même, l'article 15.4 du règlement communal d'urbanisme n'est pas respecté, dans la mesure où le projet ne contient pas systématiquement de pentes de toiture à deux versants.

Le projet contient en effet une partie de toitures plates, ce qui constitue un préjudice esthétique manifeste pour le requérant dans la mesure où tous les autres immeubles sont des maisons unifamiliales classiques avec toiture à deux versants.

Deuxièmement, une enquête publique n'a pas été réalisée alors qu'elle s'imposait tant au regard de la profondeur des bâtiments projetés (article 330, 2/, du C.W.A.T.U.P.) qu'en raison des modifications de voirie que le projet emporte (articles 128 et 129 du C.W.A.T.U.P.).

Le bâtiment à construire dépasse en effet de plus de 4 mètres le bâtiment situé sur la parcelle contiguë et dépasse également l'alignement ou le fond de bâtisse de plus de 15 mètres dans la mesure où le bâtiment à construire a, déjà à lui seul, une profondeur de 18 mètres si l'on tient compte de l'appartement (un appartement par bloc construit avec large terrasse suspendue) du rez-de-chaussée isolé à l'arrière de chaque bâtiment, tout ceci excédant manifestement les 12 mètres que pourrait laisser percevoir une première analyse du dossier.

En outre, plusieurs éléments de la voirie sont modifiés, tels que: création d'un trottoir, aménagement d'une rampe d'accès au parking, remplacement des infrastructures d'électricité situées en face du terrain concerné et cession gratuite d'une bande de terrain à la commune.

Si le projet devait être réalisé dans ces circonstances, il aboutirait à la construction juste en face de chez le requérant d'un bâtiment hors de proportions avec les constructions existantes, ce qui ne manquerait pas de générer des nuisances notamment au plan esthétique (vue directe sur des immeubles à appartements), au plan olfactif (pollution liée au chauffage d'un tel bâtiment, au transit des véhicules à destination de ce bâtiment,...), au plan sonore (trafic automobile, présence d'un nombre important de personnes, qu'elles soient habitants ou visiteurs) et de tranquillité des lieux (notamment en raison de l'étroitesse de la voirie et de l'inadéquation d'une telle voirie pour accueillir un chantier aussi important que celui que le projet implique).

Troisièmement, force est de constater que les 2 bâtiments à construire seront érigés sur un chemin vicinal.

Certes, la commune explique dans l'acte attaqué que ce chemin est déjà entravé par d'autres constructions.

Cependant, ce chemin existe encore en partie et la réalisation du projet emportera l'impossibilité définitive de l'emprunter, ce qui serait pourtant une manière d'alléger le trafic des piétons, des cyclistes et cavaliers circulant sur la voirie devant l'immeuble du requérant.

Quatrièmement, la réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite n'a pas été respectée.

Ainsi, l'article 415/16 du C.W.A.T.U.P. prévoit que les trottoirs doivent avoir une largeur minimale de 1,5 m alors qu'en l'espèce, ils auront une largeur d'1,2 m.

Même si le requérant n'est pas une personne à mobilité réduite, celui-ci dispose d'un intérêt manifeste à soulever le moyen et à se prévaloir ici d'un préjudice grave.

En effet, si la largeur du trottoir bordant le projet était conforme au prescrit légal, ceci aboutirait à reculer la façade avant de ce projet ou, en tous les cas, à en diminuer le gabarit et le caractère étouffant pour le requérant.

En outre, la réalisation de trottoirs à la largeur insuffisante aboutira à ce que des personnes à mobilité réduite doivent purement et simplement se déplacer en fauteuil roulant sur la voirie elle-même, ce qui constitue un danger notamment pour le requérant et les siens, lesquels devront constamment veiller à ne pas heurter ces personnes sur la voirie en sortant de leur propriété, ce qui n'est pas le cas si les personnes à mobilité réduite disposent d'un trottoir à largeur suffisante.

Cinquièmement, le dossier révèle que la C.C.A.T. avait, en son avis, signalé «l'étroitesse de la voirie et l'impossibilité de parking en voirie», ce qu'il l'avait amenée à proposer «de conditionner la première domiciliation à l'exécution de bonne fin de l'ensemble des abords et parkings ».

Dans son courrier du 20 mai 2008 adressé au service de l'urbanisme de la partie adverse, le requérant écrivait déjà à cet égard ce qui suit :

« Manifestement la voirie n'est pas suffisamment équipée pour ce grand ensemble.

Généralement, selon le PCA, la largeur des rues varie de plus ou moins 8 mètres à 15 mètres.

En l'espèce, la voirie a une largeur de 3 mètres et aucune étude n'a été réalisée pour déterminer si elle était capable d'absorber des nombreux déplacements.

Théoriquement, il est bien fait état de 123,75 déplacements supplémentaires par jour, mais sans autre analyse.

Apparemment, "la CCATM est informée que le service de l'urbanisme et l'Echevin ont déjà traité le dossier et qu'il en est résulté une diminution du gabarit d'origine et du nombre de logements".

Il apparaît donc que le nombre initial de logements (soit 22) était trop important.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'analyse que les 18 logements restants permettent de réduire le volume des déplacements dans une proportion acceptable.

Il faut à cet égard tenir compte que la rue Alexandre Meurant reprend également à sens unique l'ensemble des véhicules provenant de la rue de la Source et notamment du charroi de l'entreprise de construction SPRL BOUDART.

Il faut également tenir compte que ce chemin est fréquenté par les élèves de l'école de la rue de Fontaine qui empruntent le sentier adjacent n°90 ainsi que de nombreux promeneurs, alors qu'il n'y a aucun trottoir et que les piétons doivent nécessairement circuler sur la chaussée.

Il faut de plus tenir compte de l'existence de la zone agricole située juste en face de la parcelle n°1385s7, dont l'accès à la pâture n'est assuré que via une servitude de passage concédée par la première prairie 1402z.

Les animaux sont apportés par remorque, laquelle ne saura absolument plus manoeuvrer pour pénétrer dans la pâture.

Le simple camion de mazout qui doit desservir ma propre habitation n'aura aucune possibilité de manoeuvrer sur cette chaussée avec tous les embouteillages qui vont nécessairement s'ensuivre.

Il est en outre établi qu'il est impossible de se parquer dans la rue Alexandre Meurant.

Or, le projet prévoit exclusivement 18 garages en sous-sol et 10 places en voirie.

A supposer qu'une famille ait 2 voitures, ce qui constitue actuellement la tendance minimum, il manque 8 emplacements de parking (ce qui correspond à une longueur approximative de 40 mètres) introuvables dans la rue et ce, à supposer que les 18 appartements ne reçoivent aucune visite et que les propriétaires utilisent systématiquement le parking souterrain, ce qui ne sera certainement pas le cas lors des nombreux petits trajets.

Enfin, indépendamment des inconvénients occasionnés au voisinage, cette voirie ne pourra assumer le charroi nécessité par cet important chantier.

La construction d'une petite villa quelques mètres plus loin a déjà bloqué et bloque encore régulièrement la circulation pendant de longs moments «piégeant» de nombreux automobilistes sur la voirie».

A ce propos, le Conseil d'Etat a décidé, par exemple dans son arrêt du 26 juin 2006, que «Compte tenu de la faible largeur du chemin d'accès au parking arrière, les véhicules ne pourront pas se croiser. En conséquence, de nombreuses manoeuvres sont à craindre sur le parking situé à proximité du jardin des premiers demandeurs. Votre Arrêt 140.826 du 17 février 2005, PIREYN peut s'appliquer en l'espèce».

Dans cet arrêt du 26 juin 2006, le Conseil d'Etat considère encore ce qui suit : «Enfin, le projet va engendrer des problèmes de sécurité. La majorité des ménages actifs dispose aujourd'hui de 2 voitures. Le projet prévoit 10 places de parking pour 8 appartements. La rue Antoine Gemenne ne dispose pas de parking. Le dossier de demande de permis, tout comme l'acte attaqué, ne traite pas de cette problématique. Le projet va dès lors, entraîner un problème de mobilité et de sécurité».

Toutes ces considérations ont amené le Conseil d'Etat à suspendre l'exécution du permis qui avait été délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Profondeville pour la construction d'un immeuble de 8 appartements outre 10 emplacements de parking.

Sixièmement, l'acte attaqué laisse apparaître que le raccordement à l'égout fera l'objet d'une demande séparée auprès de l'administration communale (article 1 de la décision).

En clair, la question de l'égouttage n'est nullement résolue au jour de l'adoption de l'acte.

A ce propos, et rejoignant les considérations émises ci-dessus sous le cinquièmement, le requérant relèvera que, dans son Arrêt du 7 juin 2001, (n/ 96.206), le Conseil d'Etat a, une nouvelle fois suspendu le permis d'urbanisme entrepris en considérant «que l'exécution immédiate du permis attaqué risque de causer un préjudice grave et difficilement réparable au requérant du fait de l'état de la voirie, rue de Bruyère de Jurbise et l'absence d'égouttage dans ladite rue alors qu'un ensemble de 20 maisons est autorisé par l'acte attaqué, et que l'établissement de cet égouttage, et donc l'aménagement de la voirie, sont impliqués par la demande de permis d'urbanisme».

En l'espèce, l'état de la voirie et l'absence de réponse actuelle à la question de l'égouttage du projet sont une nouvelle fois de nature à générer pour le requérant et pour tous les occupants de la rue d'ailleurs, un préjudice grave.

En outre, il est établi que la voirie n'est pas suffisamment équipée, notamment par le fait que l'administration a usé de l'article 86 du C.W.A.T.U.P. en imposant notamment le remplacement des infrastructures d'électricité présente en face du terrain.

Il s'agit notamment des infrastructures (les seules) qui délivrent l'électricité et autres commodités (télédistribution, ...) au requérant.

Cependant, le permis stipule uniquement que les équipements «feront l'objet d'un nouvel aménagement, voire d'un remplacement».

A la lecture du permis, il est impossible de déterminer qui prendra la décision de modification ni l'ampleur ou la nature de ces modifications alors que cette question devrait être réglée dans le permis lui-même. Ce manquement est également de nature à entraîner un préjudice pour le requérant qui est juste en face de la structure électrique à modifier et qui en bénéficie.

b. Caractère difficilement réparable du préjudice

Concrètement, si le projet devait être réalisé, il y aurait :

- Construction d'un bâtiment hors gabarit, ne respectant pas les distances réglementaires de recul et brisant totalement l'harmonie du bâti existant tout le long de la rue Alexandre Meurant;
- Modification sensible de la structure de la voirie et des trottoirs;
- Problème d'égouttage et d'équipements électriques non encore résolu au jour de l'adoption de l'acte attaqué;
- Impossibilité de manoeuvrer;
- Suppression définitive d'un chemin vicinal existant, ...

En théorie, la démolition des ouvrages pourrait toujours être envisagée suite à un arrêt d'annulation.

En pratique, celle-ci est classiquement considérée comme improbable en raison des usages administratifs en la matière (Cf. LEWALLE, P., Contentieux administratif, LIEGE, 1997, page 374)

Le Conseil d'Etat a déjà, à de nombreuses reprises, considéré comme difficilement réparable un préjudice en raison du caractère aléatoire d'une démolition et notamment :

- Le préjudice lié à la construction d'immeubles de cette taille (2 immeubles comportant chacun 10 logements) est difficilement réparable en raison du caractère aléatoire d'une démolition en cas d'annulation du permis (arrêt ABSALON n/ 74.305 du 16 juin 1998).
- Le préjudice lié à la construction d'immeubles de la taille de celui qui est autorisé par le permis de bâtir attaqué (un complexe de 26 appartements avec garage en sous-sol) est par nature difficilement réparable (arrêt HONORE n/ 78.970 du 26 février 1999).
- Le préjudice est par nature, difficilement réparable en raison du caractère aléatoire d'une démolition du bâtiment après l'annulation de l'acte attaqué (arrêt MOUCHARD n/ 94.268 du 26 mars 2001 et arrêt DUBOIS n/ 105.504 du 15 avril 2002).

En clair, si le requérant obtenait l'annulation de l'acte attaqué, il pourrait difficilement obtenir la remise en pristin état des lieux passant par la destruction des ouvrages tant en termes de bâtiments que d'aménagement de voirie.

Le préjudice encouru par le requérant en raison de l'exécution de l'acte attaqué apparaît donc difficile, voire même impossible à réparer ultérieurement.

La demande de suspension est donc pleinement justifiée";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; que l'article 8, alinéa 2, 3/, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable auquel sont jointes toutes les pièces de nature à établir le risque de préjudice";

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de faits précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, à défaut de dossier administratif déposé par la ville de Binche, il y a lieu de tenir les risques de préjudice grave et difficilement réparable évoqués par le requérant pour établis,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont suspendues l'exécution :

- du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Binche le 18 août 2008, autorisant la société H.B. & Cie, à construire deux immeubles de neuf appartements à Binche, rue Alexandre Meurant sur une parcelle cadastrée section B, n^{os} 385 t7 et s7,
- du permis d'urbanisme ayant le même objet, délivré par le même collège communal le 7 avril 2008.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six janvier deux mille neuf par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.