

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 199.794 du 21 janvier 2010

A. 194.466/XIII-5412

En cause :

1. **VRANCKX** Jean-Michel,
  2. **CHOUCHANIK** Achourian,
- ayant tous deux élu domicile chez  
Me Alain GILLET, avocat,  
rue Bois d'Hawia 14  
1421 Ophain,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14 A  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme LA SAMME,**  
ayant élu domicile chez  
Me Laurence de MEEUS, avocat,  
chemin du Stocquoy 1  
1300 Wavre.

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête unique introduite le 30 octobre 2009 par Jean-Michel VRANCKX et Achourian CHOUCHANIK, en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 27 juillet 2009 à la société anonyme LA SAMME pour l'extension d'une résidence pour personnes âgées sur un bien sis à Seneffe, avenue de la Motte Baraffe, 6;

Vu la requête introduite le 19 novembre 2009 par laquelle la société anonyme LA SAMME, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M<sup>me</sup> FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2009 fixant l'affaire à l'audience du 18 janvier 2010 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. GILLET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAI, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me L. de MEEUS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M<sup>me</sup> FRANCK, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Le 5 mars 2009, Jean-Michel VOYER introduit, au nom de la société anonyme LA SAMME, une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale en vue d'étendre une résidence pour personnes âgées appelée Home des Peupliers à Seneffe, avenue de la Motte Baraffe, 6.

2. A ce moment, il apparaît que le projet implique qu'il soit dérogé au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, car l'extension s'implanterait en zone d'espaces verts.

Le motif invoqué dans le formulaire de demande est le suivant : "pour la viabilité de la résidence, il est impératif de l'agrandir et le solde du terrain se situe en zone verte".

Selon la partie intéressée, l'extension ne s'implante que partiellement en zone d'espaces verts. Elle se réfère à un plan rédigé par son architecte; il en ressortirait que la zone d'habitat atteint 70 mètres de profondeur le long de la ruelle Siot contre 50 mètres le long de la RN27.

Le service d'urbanisme de Seneffe paraît partager cette analyse.

Cependant, le fonctionnaire délégué mentionne dans le permis, sans plan ni démonstration, "que le bien est situé en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à partir de la voirie et au-delà en zone d'espaces verts" et que "l'extension se situe totalement en zone d'espaces verts".

L'extrait de la planche 46/2 du plan de secteur reproduit en annexe au rapport de l'auditeur révèle que la zone d'habitat est nettement plus profonde; que celle-ci se développe en effet, au-delà des 50 mètres calculés par rapport à la voirie principale, parallèlement à une petite rue Siot qui s'ouvre à 45 degrés dans la voirie principale, de sorte que la zone d'habitat s'étend pratiquement jusqu'au chemin agricole qui prolonge la ruelle Siot et que l'extension en projet ne s'implantera et que très partiellement en zone d'espaces verts. Comme l'observe l'auditeur rapporteur, il apparaît, à la lecture du plan de secteur, que le fonctionnaire délégué a commis une erreur. Dès lors, la dérogation qui fut accordée n'était nécessaire que pour une faible surface de l'extension en projet. Il apparaît encore que l'emplacement prévu pour les nouvelles places de parking est entièrement situé en zone d'habitat.

3. A lire la description du projet contenue dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, il s'agit de construire une aile supplémentaire à la résidence pour personnes âgées existante, d'une dimension de 37,60 x 12,30 mètres et d'une hauteur au faîte de 11 mètres. Cette nouvelle aile comporterait trois niveaux, dont un en toiture. La nouvelle aile abriterait une cinquantaine de chambres et serait reliée au bâtiment existant par un salon au rez-de-chaussée. Il est aussi prévu d'ajouter quatorze emplacements de parking en dalles de gazon disposées le long d'une voirie intérieure en graviers. La capacité de la résidence serait ainsi portée de quarante-neuf à nonante-huit lits.

Le projet nécessite l'abattage de sept peupliers là où s'érigeraient les façades est et sud du futur bâtiment. Sept autres peupliers formant une rangée à l'ouest de la parcelle, à l'arrière des quatre maisons riveraines seraient maintenus, là où se trouveraient les nouvelles places de parking.

4. La construction de la résidence pour personnes âgées a été autorisée le 3 mai 1990. Elle a déjà fait l'objet d'une extension autorisée le 2 juillet 1996. Cette extension a consisté en la construction de trois modules reliés "rez + toit". La hauteur au faîte atteint 6,9 mètres. Cette extension a été réalisée partiellement en zone d'espaces verts.

5. Le 6 avril 2009, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception complet et indique que la demande est soumise pour avis à la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement, département des espaces verts et département de la nature et des forêts, ainsi qu'au service incendie et au collège communal de Seneffe.

6. Il déclare en outre que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'une étude d'incidences n'est pas requise.

7. L'enquête publique est organisée du 17 avril 2009 au 4 mai 2009. Cinq lettres de réclamation sont déposées, dont deux émanent des requérants (l'une émane des deux requérants, l'autre émane du seul requérant en tant que gérant de la société privée à responsabilité limitée Quiz'Inn, locataire du terrain et de deux garages, utilisés comme lieu stockage de transit de marchandises, sis avenue de la Motte Baraffe, 35.

Les doléances ont été résumées comme suit dans le permis :

- dévaluation des habitations riveraines,
- hauteur des bâtiments,
- parking du personnel, revêtement de sol ainsi que le type d'aménagement proposé,
- vue sur les jardins des habitations riveraines,
- dérogation au plan de secteur,
- perte de vue sur les campagnes,
- problème des limites parcellaires,
- perte des espèces naturelles présentes sur le site,
- environnement proche non adapté (pas de trottoir ni de passage pour piétons),
- accès à la ruelle Siot non adaptée et non prévue pour un charroi important,
- perte du caractère rural,

- nuisances (bruits, phares...),
- problèmes durant le chantier et encombrement de la ruelle Siot.

8. Selon le permis attaqué, le 6 mai 2009, le département des espaces verts aurait émis un avis favorable rédigé comme suit :

- " Bien que la demande se situe en zone d'espaces verts, au plan de secteur, nous n'avons pas de remarques particulières concernant l'abattage des 7 peupliers qui se situent à proximité de la façade Est du nouveau bâtiment. Toutefois, d'un point de vue paysager, il y a lieu de revoir certains aspects afin de compenser l'abattage des peupliers existants :
- Nous suggérons la replantation d'arbres à hautes tiges, type *Populus berolinensis* (peuplier de Berlin) le long de la façade Est du nouveau bâtiment - cette essence a la particularité de ne pas former de chatons laineux, pouvant être désagréable à la fin du printemps, arbre également intéressant comme brise-vent, ce qui peut être un avantage vu la situation du bâtiment;
  - Entre le parking et le bâtiment ainsi qu'aux abords Est de ce dernier, nous recommandons qu'un aménagement paysager soit réalisé de manière à créer des espaces plus conviviaux pour les futurs locataires de la résidence;

Ces aménagements devront se faire au plus tard dans l'année qui suit l'achèvement des travaux;

Nous conseillons également de contacter des professionnels du paysage qui pourront apporter leur expérience pour ce type d'aménagement".

9. Le 8 mai 2009, le département de la nature et des forêts émet lui aussi un avis favorable à certaines conditions; celles-ci portent sur la plantation d'arbres et d'une haie, et sont plus précises que les conditions posées par le service des espaces verts, notamment quant à l'emplacement de ces plantations; elles portent également sur le parking qui devrait être éloigné des peupliers à conserver, afin de ne pas mettre leur stabilité en péril.

10. Le 26 mai 2009, l'équipe des vingt travailleurs de la résidence "Les Peupliers" adresse un courrier au bourgmestre de Seneffe, Philippe BUSQUIN, pour appuyer le projet. Ils y exposent qu'après une situation de quasi-faillite de 2006 à 2008 les nouveaux gestionnaires ont permis à la résidence de retrouver un équilibre financier, mais qu'un tel établissement devrait atteindre le seuil de plus ou moins 100 lits pour pouvoir supporter durablement les contraintes financières et techniques ainsi que les normes imposées par la Région wallonne; ils font aussi valoir que le projet serait porteur d'emplois pour Seneffe et offrirait une solution pour les aînés de la localité alors qu'il y aurait dans la commune un déficit de places en maison de repos.

11. Le 28 mai 2009, Jean-Michel VOYER envoie un courrier au collège communal. Il indique notamment que le projet lui permettra d'engager vingt-cinq salariés supplémentaires et il relate les contacts qu'il a eus ou a tenté d'avoir avec les différents riverains de la ruelle Siot. Cette lettre contient l'extrait suivant :

" Pour l'instant, je n'ai pas pu rencontrer M. VRANCKX (parcelle C297S). Pas de rendez-vous possible car pas de raccordement téléphonique. Il pourrait voir le futur bâtiment que d'une fenêtre du 1<sup>er</sup> étage. Actuellement un saule pleureur de son jardin bouche la vue. Pour information, sa clôture mitoyenne avec notre terrain ne fait que 5 mètres !".

Dans ce courrier, Jean-Michel VOYER expose que deux voisins ont déclaré ne pas souhaiter que le bâtiment s'implane en bordure de leur habitation.

12. Le 5 juin 2009, le collège communal émet un avis favorable conditionnel. Dans cet avis, il est fait état de l'avis du service d'urbanisme de Seneffe, qui décrit longuement le projet et relève divers points négatifs, parmi lesquels le gabarit de l'extension plus important que celui du bâtiment principal initial, le projet étudié sans tenir compte des bâtiments voisins, le projet en dérogation au plan de secteur (zone verte), la première extension déjà partiellement en zone verte alors que la dérogation doit être exceptionnelle et la pertinence des remarques des riverains (zone verte, perte de vue sur la campagne, perte d'intimité...).

13. Le 13 juillet 2009, le rapport de prévention du service incendie établi le 20 mai 2009 est envoyé au demandeur de permis par la commune de Seneffe.

14. Le 27 juillet 2009, le permis d'urbanisme est délivré. Il contient notamment la motivation suivante :

" Considérant que le Service Régional d'Incendie a été sollicité en date du 06 avril 2009, sera transmis ultérieurement (sic);  
[...]  
que la demande vise l'extension d'une résidence pour personnes âgées, équipements communautaires et de services publics visés à l'article 127, § 1<sup>er</sup>, 7/; qu'en ce qui concerne les lignes de force du paysage; le site est caractérisé par cette résidence pour personnes âgées ayant fait l'objet de plusieurs extensions au fil du temps; que le site se situe entre une route nationale et un chemin de type agricole; que les limites arrières des habitations riveraines sont marquées par une haie et de hauts peupliers; que le projet vise à réaliser une aile supplémentaire à l'arrière du bâtiment principal d'un gabarit de type rez + 1 + combles; que l'extension se situe totalement en zone d'espaces verts; que les plaignants s'inquiètent de la dévaluation de leur habitation; qu'à cet égard et au vu du reportage photographique, il apparaît que les propriétés riveraines sont pour la plupart ceinturées d'une haie dense masquant totalement la vue vers le site concerné; qu'outre cela, la présence de hauts peupliers réduit fortement la vue vers le site; qu'en ce qui concerne la perte de vue vers ce paysage naturel, force est de constater qu'aucune des propriétés ne jouit d'une vue vers cette zone en raison des aménagements privés qui ont été réalisés; qu'en ce qui

concerne l'ensoleillement, l'extension se situe au Nord et à l'Est des habitations, que l'éloignement et l'orientation n'engendreront aucune perte d'ensoleillement; qu'en ce qui concerne le gabarit de 2 niveaux sous gouttières, il sera effectivement visible de certaines propriétés, qu'à cet égard des conditions permettant de réduire cette vue seront imposées; qu'en ce qui concerne la problématique des accès et de la mobilité, que le projet mentionne que l'accès à la ruelle Siot ne sera destiné qu'aux véhicules d'urgence (pompiers) et ne sera en aucune manière destiné à la desserte de la résidence; qu'une signalisation appropriée, ainsi qu'un éventuel dispositif de fermeture en accord avec le service des pompiers devraient être envisagés; que les parkings du personnel seront réalisés en dolomie afin de réduire le bruit des manœuvres; qu'un dispositif végétal sera réalisé pour réduire au maximum la vue des phares des véhicules depuis les habitations voisines; que les emplacements et l'accès pompiers à la ruelle Siot seront réalisés en dalles gazon dans un souci de respect du caractère naturel et paysager des lieux; qu'en ce qui concerne l'absence d'aménagement adapté à la population de la résidence, la plupart des résidents ne sortent pas du site et si des activités sont organisées, une navette est mise en place pour véhiculer de manière sécurisée les occupants; qu'au sujet des limites de propriétés, le projet sera délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers; considérant enfin l'affectation du plan de secteur; qu'à cet égard, une implantation en zone d'habitat aurait effectivement pu être envisagée mais aurait engendré des nuisances beaucoup plus importantes depuis les habitations voisines tant en terme de proximité que de gabarit et de densification; que cette implantation a le mérite de préserver le caractère paysager du site; que moyennant le respect des conditions sus visées, le permis respecte les lignes de force du paysage et rencontre le prescrit de l'article 127, § 3".

Il est délivré aux conditions suivantes :

- " - Exécuter les travaux prévus conformément aux plans et annexes joints à la demande;
- Respecter les prescriptions du service régional d'incendie qui sera transmis ultérieurement;
- L'accès vers la rue Siot sera uniquement réservé aux services de secours - une signalisation et un dispositif de fermeture seront envisagés avec l'accord des services de secours;
- Les eaux usées seront traitées et ramenées vers la RN27. Le raccordement à l'aqueduc sera réalisé aux conditions du SPW - Direction des Routes si ce dernier marque son accord sur ledit raccordement;
- Les matériaux utilisés seront identiques à ceux des bâtiments existants (briques, toiture...);
- Respecter l'avis de la Direction générale opérationnelle DG03 des Ressources naturelles et de l'Environnement, Département des Espaces verts;
- Prévoir en accord avec le Département des Espaces verts des plantations destinées à réduire la vue des phares des véhicules en stationnement depuis les habitations voisines;
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la société anonyme LA SAMME, agissant en sa qualité de bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose que "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";

Considérant que les requérants exposent qu'ils redoutent qu'un préjudice grave difficilement réparable leur soit causé par l'exécution immédiate de l'acte attaqué; qu'ils font valoir que l'exécution immédiate de l'acte attaqué a pour conséquence l'enlaidissement du paysage notamment dû à la plantation d'arbres d'essences exotiques, la perte du caractère champêtre de l'habitat, la création d'importantes zones d'ombre dues au surplomb du futur bâtiment et une forte augmentation du trafic dans la ruelle Siot réservée à la circulation locale; qu'ils estiment que ces préjudices seraient difficilement réparables pour le motif "qu'il faudrait arriver à faire démolir l'immeuble, s'il était construit durant le recours" et que "une compensation en argent ne viendrait que compenser éventuellement la perte de valeur de l'immeuble, mais, en aucun cas, la privation du caractère champêtre de l'endroit, ni sa tranquillité";

Considérant que la partie adverse observe, pour l'essentiel, que, si le projet s'implante en zone d'espaces verts, les requérants n'ont pas de vue sur celui-ci, car les limites arrières des habitations riveraines sont déjà marquées par une haie et de hauts peupliers, que l'acte attaqué impose comme condition de prévoir, avec le département des espaces verts, des plantations destinées à réduire la vue des phares des véhicules en stationnement depuis les habitations voisines, qu'aucune perte d'ensoleillement n'est à redouter par les requérants, car l'extension se situe au nord et à l'est des habitations, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué ne modifiera que très peu l'environnement immédiat et le cadre de vie des requérants, compte tenu de l'écran végétal préexistant à l'adoption de l'acte attaqué, et, enfin, que les requérants ne démontrent pas à l'aide de documents probants la gravité du dommage encouru, qu'ils se contentent d'allégations générales en se référant à des arrêts du Conseil d'Etat, sans indiquer en quoi ces décisions auraient un lien avec le présent recours;

Considérant que l'intervenante rappelle que le plan de secteur a affecté l'espace sis au-delà du fond du jardin des requérants à la zone d'habitat sur une distance d'environ 30 mètres et que ceux-ci pouvaient s'attendre à ce qu'un jour cette zone soit occupée; qu'elle ajoute que la surface concernée par le projet se situe pour l'essentiel en zone d'habitat, mais que l'extension à construire aurait pu être implantée complètement en zone d'habitat et que l'emplacement a précisément été choisi en vue de réduire au maximum les nuisances pour les riverains de la rue Siot comme le

souligne l'acte attaqué; qu'elle estime que ces riverains ne peuvent donc se plaindre d'une réalisation qui procède d'une volonté claire de choisir une option qui réduise au maximum les nuisances qu'ils pourraient ressentir; qu'elle soutient que c'est à la lumière de ces éléments que doit être examinée l'existence d'un préjudice grave et difficilement réparable dans le chef des requérants; qu'elle expose que les requérants ne subiront pas de préjudice visuel ni de perte d'ensoleillement pour le motif que les aménagements privés réalisés dans leur jardin (cabanon, plantations...) sont tels qu'ils bouchent toute vue sur la zone du projet et réduisent déjà par eux-mêmes l'ensoleillement possible de celui-ci; qu'elle précise que la maison mitoyenne à celle des requérants, dont le bâti dépasse le front de bâtisse arrière de la maison des requérants de 3 mètres, limite l'angle de vue que ceux-ci ont sur le lieu d'implantation du projet; qu'elle observe que la limite de fond de jardin très réduite couplée au cabanon existant, au saule pleureur et aux autres plantations réalisées par les requérants dans leur jardin empêche toute vue sur la zone du projet, que cet effet de mur visuel (calfeutrage) sera en outre renforcé par la construction en projet entamée dans le fond du jardin des requérants et que, "au vu de l'état peu entretenu (compost et autres déchets) du fond de jardin des requérants, l'on peut raisonnablement se demander comment ceux-ci peuvent prétendre à un enlaidissement du paysage champêtre... (sur lequel ils n'ont de tout de façon pas de vue)"; qu'elle voit mal, dans ces conditions, comment les requérants pourraient "vanter un préjudice grave";

Considérant qu'elle précise, à titre subsidiaire, d'abord que l'enlaidissement du paysage n'est pas à redouter quand on voit que le service spécialisé de la Région wallonne a suggéré la replantation d'arbres à haute tiges, du type *Populus berolinensis*, de la même famille que les peupliers déjà présents sur le site, ensuite que la crainte d'une augmentation de la circulation est vaine puisque le permis indique clairement que l'accès vers la ruelle Siot sera uniquement réservé aux services de secours, qu'une signalisation et un dispositif de fermeture seront envisagés avec l'accord des services de secours, enfin que la perte d'ensoleillement par le surplomb du bâtiment à construire n'est pas autrement démontrée, que ce bâtiment sera implanté à plus de 12 mètres de la limite de fond du jardin des requérants et qu'il est d'une hauteur telle qu'il ne pourra créer de zones d'ombres susceptibles d'avoir un impact sur le jardin des requérants et encore moins sur leur habitation et leurs pièces de vie;

Considérant qu'à l'audience, les requérants dénoncent l'imprécision du plan de secteur et déplorent de demeurer dans l'incertitude quant à la limite exacte de la zone d'habitat; qu'ils ajoutent que la localisation en zone d'habitat ne justifie pas d'admettre n'importe quelle construction; qu'ils estiment que, pour apprécier la gravité du préjudice encouru, il n'y a pas lieu de tenir compte de l'impact plus important encore d'un

éventuel déplacement du bâtiment en projet vers leur propriété; qu'ils soutiennent qu'il s'agirait alors d'un projet différent, sans voirie de secours ni parking, qui ne serait pas juridiquement réalisable en ce qu'il empiéterait nécessairement sur les propriétés riveraines; qu'ils ajoutent que la limite de leur fonds est bordée d'une haie de 2,64 mètres et d'une clôture ajourée de plus de huit mètres; qu'ils précisent que la construction mitoyenne n'obstrue pas la vue qu'ils ont sur le projet et que le saule pleureur a été abattu pour le motif qu'il mettait en danger la stabilité de l'ancienne écurie; qu'ils répondent à l'intervenante que le tas de briques que l'on voit sur deux photos est le début d'un projet de construction d'une cuisine; qu'ils concluent à la réalité d'un préjudice grave constitué essentiellement par la perte de la perspective champêtre;

Considérant qu'à l'audience, l'intervenante précise qu'elle n'a pour le moment développé aucun autre projet; qu'elle s'interroge sur l'intérêt des requérants à abattre le saule qui obstruait une partie de la vue qu'ils revendiquent;

Considérant qu'il a été établi au cours de l'instruction et à l'audience qu'une très grande partie du bâtiment en projet doit s'implanter en zone d'habitat; que le caractère constructible des terrains situés immédiatement derrière la parcelle des requérants rendait incertain le maintien de la vue champêtre dont ils disposent actuellement; qu'au regard de ce caractère constructible et de ses conséquences potentielles, les préjudices invoqués par les requérants ne résultent que partiellement de l'acte attaqué;

Considérant qu'il ressort aussi des pièces produites par les parties, en particulier d'un plan déposé par l'intervenante qui représente en superposition les parcelles des requérants et de l'intervenante, le projet de construction et les limites de la zone d'habitat, que l'obstacle à la vue constitué par le bâtiment en projet se réaliserait totalement en zone d'habitat;

Considérant que dans la motivation de sa décision d'admettre le projet, le fonctionnaire délégué a pu envisager des nuisances plus importantes d'une construction érigée plus près des parcelles des requérants; que, en revanche, pour apprécier en référé les inconvénients qui résulteraient de la mise en oeuvre de l'autorisation entreprise, il n'y a pas lieu de tenir compte des inconvénients plus ou moins importants qui seraient causés par un autre projet différent et hypothétique;

Considérant que pour apprécier l'impact de la construction en projet sur la vue dont les requérants revendiquent le maintien, il y lieu de tenir compte des aménagements privés qu'ils ont réalisés et qui y font obstacle; que les photos produites

révèlent que, dans le fond de leur jardin, une haie, une clôture et un cabanon réduisent les perspectives possibles sur la parcelle en question; qu'elles ne les suppriment pas; qu'il en va de même du tas de briques; que, sans en disputer la valeur esthétique, la présence de ce tas de briques ne traduit pas nécessairement la volonté des requérants de se priver de l'agrément qu'ils retirent de la vue qu'ils ont sur la campagne depuis leur jardin ou leur maison; que, depuis les pièces du rez-de-chaussée, l'angle de cette vue est plus étroit, réduit par la maison mitoyenne; qu'il en va de même de la vue depuis le premier étage bien que celle-ci porte dans ce cas au dessus de la haie, de la clôture et du cabanon; que la construction en projet ne la supprimera pas complètement; qu'elle la réduira beaucoup et qu'elle accentuera la perception de l'écran déjà constitué, à droite, par les grands arbres situés dans une propriété voisine;

Considérant qu'il n'est pas prouvé que seraient inexactes les affirmations contenues dans l'acte attaqué relatives à l'absence d'effet de la construction projetée sur l'ensoleillement de l'habitation des requérants; que nul accroissement du trafic n'est à craindre le long de la ruelle Siot puisque le permis limite l'usage de cet accès aux véhicules de secours;

Considérant qu'une perspective champêtre dégagée, même fortuite au regard du droit de l'urbanisme en ce qu'elle est due à la circonstance que la zone d'habitat au travers de laquelle elle se développe n'est pas encore bâtie, est un avantage considérable pour ceux qui en bénéficient; que sa fermeture presque complète constitue pour eux un préjudice grave; que si cette obturation est due à l'érection d'un important bâtiment, ce préjudice résulte à suffisance de l'exécution immédiate de l'acte attaqué et qu'elle est difficilement réparable; que ce préjudice ne doit être souffert que s'il résulte de la mise en oeuvre d'un acte administratif régulier;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des articles 1<sup>er</sup>, 4, 86, 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la compétence de l'auteur de l'acte, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration, 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, de la contrariété dans les causes et les motifs ou l'erreur manifeste; qu'ils observent que le fonctionnaire délégué libelle sa décision en écrivant que le rapport du service d'incendie doit encore être transmis et constatent que ce rapport du 20 mai 2009 repose au dossier administratif; que, dans une première branche, ils soutiennent que

"statuant ainsi, le fonctionnaire délégué fait dépendre l'exécution de sa décision d'un élément qu'il n'a pas pris en compte et qui pourrait, à supposer que le rapport soit contraire, rendre celle-ci inopérante"; que, dans une seconde branche, ils font valoir qu'en ne prenant pas en considération le rapport des services d'incendie, le fonctionnaire délégué viole le principe de bonne administration;

Considérant que la partie adverse répond que les conditions émises par l'acte sont suffisamment précises pour ne laisser aucune latitude au bénéficiaire du permis et qu'il va de soi que les prescriptions du service régional d'incendie seront de nature à entrer en ligne de compte dans l'exécution du permis d'urbanisme, mais ne sont pas de nature à entacher d'illégalité l'acte attaqué;

Considérant que l'intervenante fait valoir que les conditions assortissant un permis ont pour effet d'autoriser ce qui est demandé sous les seules modifications qu'elles imposent dans le permis; qu'elle admet que les conditions ne peuvent se référer à un événement futur et incertain ou dont la réalisation dépendrait d'un tiers ou d'une autre autorité, qu'elles ne peuvent être qu'accessoires et ne peuvent avoir pour effet de modifier sensiblement l'objet de la demande et qu'elles doivent être exprimées avec précision sans laisser au bénéficiaire du permis une liberté telle qu'il pourrait le modifier à sa guise; qu'elle impute à une erreur de plume la mention de la condition imposant le respect de l'avis du service d'incendie qui sera transmis ultérieurement; qu'elle soutient qu'un rapport de prévention a été rédigé par le service incendie de La Louvière; qu'elle observe que ce service a examiné les plans et formulé quelques remarques; qu'elle estime que le respect de ces remarques ne nécessitait pas le dépôt de plans complémentaires et conclut que c'est en toute logique que le permis a été délivré en imposant le respect des prescriptions du service régional d'incendie;

Considérant que l'acte attaqué contient un motif rédigé comme suit :

" Considérant que le Service Régional d'Incendie a été sollicité en date du 06 avril 2009, sera transmis ultérieurement" (sic);

que, dans le dispositif de l'acte attaqué, le permis est accordé à certaines conditions dont la deuxième est libellée comme suit :

" Respecter les prescriptions du Service régional d'Incendie qui sera transmis ultérieurement"(sic);

Considérant, sur les deux branches du moyen, qu'il ressort de l'acte attaqué que la consultation d'un service d'incendie a été jugée nécessaire; que, malgré cette première décision, l'auteur de l'acte attaqué a délivré le permis sans avoir égard à l'avis

d'un service d'incendie; qu'un "rapport de prévention" établi par le service d'incendie de La Louvière, daté du 20 mai 2009, a été joint par l'intervenante à son dossier de procédure; que ce document n'est pas repris dans le dossier administratif de la partie adverse, ni visé dans son inventaire; que l'intervenante ne peut être suivie quand elle soutient que les affirmations précitées de l'auteur de l'acte attaqué sont dues à des erreurs de plume; que celui-ci n'a pas non plus eu égard aux éventuels effets qui pourraient s'attacher au défaut de transmission d'un tel avis dans un certain délai; qu'il a au contraire décidé que les prescriptions formulées par le service d'incendie qui seraient transmises ultérieurement devaient être respectées par le bénéficiaire du permis; qu'il a ainsi statué sans avoir pu vérifier que la demande qui lui était soumise était compatible avec ces prescriptions qu'il ne connaissait pas encore et qu'il a imposé des conditions sur lesquelles il n'a pu porter aucune appréciation; qu'il semble que l'auteur de l'acte attaqué a ainsi statué sans disposer de tous les éléments qu'il avait jugés nécessaires à son appréciation; que le moyen est sérieux;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

## **D E C I D E :**

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

La requête en intervention introduite par la société anonyme LA SAMME est accueillie.

### **Article 2.**

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 27 juillet 2009 à la société anonyme LA SAMME pour l'extension d'une résidence pour personne âgées sur un bien sis à Seneffe, avenue de la Motte Baraffe, 6.

**Article 3.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le vingt-et-un janvier deux mille dix par :

|                 |         |                                    |
|-----------------|---------|------------------------------------|
| M.              | PAQUES, | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>me</sup> | MOREL,  | greffier.                          |

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.