

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.119 du 11 juin 2010

A. 195.497/XIII-5481

En cause : **DEVESELEER** Jacques,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement, 50
7000 Mons,

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 FRANAR INVEST,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande, 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 12 février 2010 par Jacques DEVESELEER, en tant qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 11 décembre 2009 par le fonctionnaire délégué à la société anonyme (S.A.) FRANAR INVEST pour un bien sis à Soignies, rue des Orphelins, cadastré section F, n° 294l et ayant pour objet la transformation de l'Institut technique provincial de Soignies en immeuble à appartements, ensemble de maisons, parking souterrain et surface commerciale;

Vu la requête introduite le 5 mars 2010 par laquelle la société anonyme FRANAR INVEST 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^{me} MICHIELS, 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 devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 avril 2010 fixant l'affaire à l'audience du 17 mai 2010 à 10.00 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 Céline DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 2 juin 2009, Monsieur Frans D'HOE, agissant au nom et pour le compte de la société anonyme FRANAR INVEST, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale en vue de transformer l'Institut technique provincial de Soignies, sis rue des Orphelins sur un bien cadastré section F, n° 294l, en immeuble à appartements, ensemble de maisons, parking souterrain et surface commerciale.

Le projet est inscrit en zone de services publics et d'équipements communautaires d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de La Louvière-Soignies et en aire de centre ancien protégé au règlement communal

d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 20 octobre 1998.

Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est d'application sur le territoire où est situé le bien en vertu d'un arrêté ministériel du 30 août 2006.

Le projet prévoit la réalisation de 29 habitations avec un parking souterrain de 39 emplacements.

2. Le 2 septembre 2009, le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception du dossier complet. Il note que le projet doit faire l'objet d'une enquête publique, n'étant pas conforme au plan de secteur et dérogeant aux prescriptions du R.C.U. applicable en l'espèce.

3. Une enquête publique est organisée par la ville de Soignies du 17 septembre au 2 octobre 2009. Elle donne lieu à 77 réclamations, dont celle du requérant.

4. Le 8 octobre 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 27 octobre 2009, le Service régional d'Incendie émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 10 novembre 2009, le collège communal de Soignies transmet un avis favorable conditionnel.

7. Le 11 décembre 2009, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. FRANAR INVEST, moyennant une série de conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué, motivé comme suit :

" [...]

Vu l'article 127 du Code précité portant sur les permis sollicités par une personne de droit public ou lorsqu'ils concernent des actes et travaux d'utilité publique;

Vu l'article 274 bis du Code précité déterminant les actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les permis d'urbanisme ou de lotir sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;

Considérant, pour mémoire, que le projet a été sélectionné suite à un jury organisé par l'administration communale, en date du 5 septembre 2008, auquel était convié le fonctionnaire délégué;

Considérant que la S.A. FRANAR INVEST, Koekoekstraat, n° 79 à 1755 Gooik, représentée par Monsieur D'HOE, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Soignies, rue des Orphelins, cadastré section F, n° 294L, et ayant pour objet la transformation de l'Institut provincial de Soignies en immeuble d'appartements, un ensemble de maisons, parking souterrain et surface commerciale;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de Charleroi de la Direction générale opérationnelle - DG04 - Département de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie par envoi recommandé en date du 3 août 2009;

Considérant que le bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur La Louvière-Soignies adopté par arrêté d'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme, approuvé par l'arrêté d'Exécutif régional wallon du 20 octobre 1998, est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire de centre ancien protégé (art. 16) audit règlement;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrêté ministériel du 30 août 2006;

Considérant que la demande de permis comprend 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 I^{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 pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité durant la période du 17 septembre au 2 octobre 2009 en application de l'article 127, § 3 du Code précité en ce que le projet s'écarte de la destination générale de la zone inscrite au plan de secteur et qu'il n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme précité en ce qui concerne : l'implantation (16-2), les toitures (16-5 : débordement sur les volumes arrières) et les matériaux (brique grise au lieu de rouge brun); que 77 réclamations ont été introduites au cours de celle-ci;

Considérant que les motifs des réclamants sont principalement les suivants :

1. le dossier soumis à enquête publique est incomplet (manque de renseignements du projet par rapport aux terrains voisins existants dans un rayon de 50 m essentiellement en hauteur, plans partiellement cotés, axonométrie ne permet pas de se faire une idée sur la volumétrie du projet permis non conforme;
2. multiples dérogations par rapport à l'article 16 - aire de centre ancien protégé - du R.C.U., quid de la construction et la reconstruction en zone de cours et jardins, seuls poumons des villes (parking souterrain, reconstruction des annexes pour y établir des habitations);
3. architecture médiocre à un emplacement signifiant (brique grise, balcon susceptible de supporter des poubelles, traitement horizontal des façades au lieu de vertical, petites fenêtres, etc);
4. pourquoi ne pas réduire le projet d'un niveau ?
5. dérogation à l'affectation au plan de secteur - projet situé dans le champ de vue de la Collégiale - Le projet ne rencontre pas un besoin vital de logements en centre-ville (ex. d'appartements invendus);
6. mobilité : le projet va générer un manque de stationnement pour les riverains; quid de l'avis de la police ?
7. bâtiment amianté - demande d'une expertise spécifique;
8. augmentation du niveau de l'immeuble qui porterait préjudice au riverain ayant placé des panneaux photovoltaïques (ombres portées);
9. attention à préserver un équilibre harmonieux entre les gabarits des habitations existantes et le projet;
10. densité trop importante;

Considérant, par ailleurs, les courriers de remarques transmis au fonctionnaire délégué émanant de :

- Madame et Monsieur DEVESELEER-BALATE, rue des Orphelins n° 6 à 7060 Soignies; que son courrier du 30 septembre, reçu le 5 octobre 2009 est une copie de celui adressé auprès de l'administration communale de Soignies au cours de l'enquête publique;
- L'A.S.B.L. SNE, rue Gérard 18 à 7061 Thieusies; 2 courriers reçus les 5 octobre et 3 novembre 2009;
- Avocats associés BALATE & SCOUBEAU pour le compte de Madame et Monsieur DEVESELEER-BALATE;

[...].

Considérant que le collège communal a apporté des éléments de réponse aux réclamations susvisées reprises aux points n° 1 à 10 précités :

- 1) dossier incomplet : le dossier a été déposé avant le 1^{er} septembre 2009, date de changement du CWATUPE pour la composition du dossier de permis d'urbanisme (art. 285), et est conforme à la législation en vigueur valable au moment du dépôt du dossier;
- 2) dérogations à l'art. 16 du R.C.U. - centre ancien protégé : possibilité d'octroyer des dérogations en application des articles 113, 114 et 127, § 3 du CWATUPE;
- 3) architecture médiocre : considération purement subjective. Un règlement d'ordre intérieur sera pris afin d'interdire tout dépôt d'immondiçes sur les balcons;
- 4) réduction du projet d'un niveau : le bâtiment de l'école est un bâtiment signifiant qui a ses propres proportions et qui constitue une fermeture visuelle de la place Van Zeeland. Diminuer sa hauteur enlèverait toute proportion à la place.

En ce qui concerne les petits bâtiments sis à l'arrière, remonter leur hauteur permet une meilleure transition et donc intégration avec le bâtiment principal de manière à obtenir des ratios d'espaces construits et non construits optimaux;

- 5) dérogation au plan de secteur : en ce qui tient lieu de son affectation au plan de secteur, il n'y a pas de demande exclusive de services à cet endroit.

L'administration communale a donc préconisé la mixité de fonction entre du service (bureau, commerce, horeca) et du logement constituant toujours une demande importante; la population ne faisant qu'augmenter. Il est à souligner que le type de logements proposés reste très correct d'un point de vue de leur superficie et de la qualité des espaces non construits aménagés en cours et jardins;

- 6) mobilité : pas de remarque particulière, le service de la mobilité ne soulève pas ce problème dans ses conditions émises;

- 7) bâtiment amianté - demande d'une expertise spécifique : conformément à l'article 14-decies-du Règlement général pour la Protection du Travail, la province de Hainaut accompagnée du Service de Sécurité ainsi que de la Médecine du Travail a le devoir d'accomplir l'inventaire de tous les matériaux contenant de l'asbeste dans tous ses bâtiments. Un inventaire a donc été effectué le 2 juin 1998.

Les analyses d'échantillons prélevés révèlent :

- positif pour chrysotile (quantité estimée : < 1 % traces) - Localisation : calorifuge tuyauteries (sous-sol et machinerie d'ascenseur);
- positif pour la chrysotile (quantité estimée : < 10-50 %) - Localisation : calorifuge tuyauteries (sous-sol réfectoire) (pavillon);
- négatif pour l'amiante pour ce qui concerne les faux-plafonds;

Une condition sera émise quant à l'évacuation de cette amiante via firme agréée.

- 8) Augmentation du niveau de l'immeuble porterait préjudice : la preuve matérielle du préjudice n'est pas apportée;

- 9) Densité trop importante : bâtiment situé en centre-ville. Extrait du Guide de l'urbanisme «6.1. Aire du centre de la ville en bâti continu». «Options urbanistiques - (...) Compte tenu de la proximité immédiate de tous les services, le centre de la ville est particulièrement bien adapté aux personnes qui, par choix ou par contrainte, souhaitent limiter leurs déplacements en voiture. Il convient donc d'y établir une forte densité de logements et de diversifier l'offre : logements collectifs, logements unifamiliaux, logements sociaux et de standing...»;

Considérant que l'avis du collège communal de Soignies a été sollicité en date du 2 septembre 2009 et transmis en date du 10 novembre 2009; que son avis est favorable à condition de respecter les points suivants :

[...].

Considérant que le projet consiste plus précisément en la transformation d'une école technique désaffectée (ex-Institut technique provincial de Soignies) en immeuble d'appartements (18 appartements à 2 chambres), avec un ensemble de maisons (11), parking souterrain, espace public en surface et emplacement commercial; qu'il comprend la rénovation du bâtiment existant et le rehaussement d'un étage de la partie située en zone arrière;

Considérant qu'en vertu de l'article 28 du Code précité, sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général;

Considérant que le projet n'est pas conforme à l'affectation du plan de secteur;

Considérant que le projet s'écarte des prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne les points suivants :

- Art. 16-2 : Affectation non conforme au plan de secteur;
- Art. 16-5 : Toitures débordement sur les volumes arrières;
- Matériaux : brique grise au lieu de rouge brun;

Considérant qu'une dérogation peut être accordée par le fonctionnaire délégué sous réserve du respect de l'article 127, § 3 du Code précité qui stipule que pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement - décret du 20 septembre 2007, art. 16, 2^o;

Considérant d'une part que l'enquête publique a bien été réalisée; que celle-ci a occasionné des remarques de la part des riverains; qu'à cet égard, et plus particulièrement quant à la composition du dossier, les plans transmis à l'appui de la demande permettent d'examiner le contexte; que les photos permettent de prendre connaissance du contexte et des gabarits voisins;

Considérant quant aux dérogations à l'article 16 du R.C.U., que celles-ci portent sur l'affectation; qu'à cet égard, il convient de rappeler que l'école existante était inoccupée depuis un certain temps; que l'affectation du plan de secteur était justifiée par la présence d'une école sur le site, que l'article 127, § 3 a pour objectif de pouvoir déroger à l'affectation du plan de secteur en fonction des potentialités du site et dans le respect des conditions d'intégration paysagère y prescrites; que la place Van Zeeland accueille déjà de nombreuses fonctions d'équipement communautaire (salle culturelle, école, maison communale...); qu'il convient de mixer les fonctions dans un souci d'attractivité de ce quartier; que la dérogation en vue d'affecter le site à de l'habitat et du commerce est dans ce cas justifiée au regard de ce principe de mixité fonctionnelle préconisé par le Schéma de développement de l'espace régional; qu'en ce qui concerne la dérogation par rapport aux toitures et plus précisément les larges débordements et accentuations marquées des rives non autorisées au R.C.U., il convient de remarquer que les bâtiments existants à l'intérieur de la cour présentent déjà de larges débordements; que l'architecture des maisons est sobre et discrète; que les toitures plates ont pour effet de réduire les gabarits et l'impact depuis les parcelles voisines; que l'étage en retrait par rapport au plan de la façade rez coiffé d'une toiture plate avec toiture débordante confère à l'ensemble une certaine légèreté; qu'en ce qui concerne les matériaux, le R.C.U. autorise la brique rouge brun et l'enduit; que rien ne justifie une dérogation à cette disposition, que la brique grise sera remplacée par un enduit de teinte clair blanc à blanc cassé de gris;

Considérant que les plaignants font état de dérogations aux dispositions du Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme; que la demande vise à restructurer l'espace central; que cette espace sera ouvert au public; qu'au préalable, il convient de signaler qu'il s'agit de restaurer des bâtiments existants et non de réaliser de nouvelles constructions; que la restauration de bâtiments existants est autorisée dans le périmètre de centre ancien; qu'il ne s'agit pas ici d'une zone de cours et jardins en ce que l'espace central est aménagé en espace public accessible depuis la voie publique; que le stationnement en sous-sol respecte la distance autorisée de 18 mètres par rapport aux plans de façades avant des maisons et de l'immeuble à appartements; qu'un plaignant fait état du non-respect des «poumons de nos villes et des aires de respiration dans la densité

du tissu urbain»; qu'à cet égard, on constate que le site actuel accueille une vaste zone minéralisée et non aménagée; que le projet vise à agrémenter le site en aménageant l'espace en zone de convivialité avec un vaste espace engazonné et planté; que le projet présente, dès lors, une nette amélioration par rapport à la situation actuelle; que la réalisation de parkings enterrés est à encourager; que ce type d'infrastructure permet de dégager l'espace public au profit de zones de convivialité; que ce projet n'entraînera dès lors pas un manque de stationnement des riverains stationnant actuellement en voirie;

Considérant quant à l'architecture du bâtiment principal que le projet s'inspire largement du bâtiment existant en ce qu'il ne modifie pas la structure portante de celui-ci qu'il présente actuellement une façade en béton et de larges parties vitrées et panneaux opaques; que le projet s'inscrit dans le tissu et le bâtiment existant du centre ancien; que les façades seront revêtues de briques rouges; que les briques grises envisagées à l'arrière seront remplacées par de l'enduit de teinte clair; qu'un règlement d'ordre intérieur sera réalisé en concertation avec la ville en vue d'éviter le dépôt d'éléments divers (type poubelle) en façade; que les balcons des maisons bénéficient sur leur plus grande largeur de mur d'acrotère en brique faisant office de garde corps; que cela permet de masquer les éventuelles poubelles; que les proportions de vides et de plein au niveau des façades sont équilibrés; que les baies ont une dominante verticale;

Considérant quant au gabarit des habitations unifamiliales; que par rapport à la situation existante, les bâtiments seront pour une bonne partie moins large; que le gabarit sera rehaussé de l'ordre de 2m80; que ce gabarit reste tout à fait acceptable; que les habitations situées au Sud Ouest du site ne subiront pas de perte d'ensoleillement par les habitations situées au Nord Est; qu'en ce qui concerne les panneaux photovoltaïques situés sur la toiture du bâtiment en zone de cours et jardins, en raison du recul, de la hauteur de la toiture et de la hauteur du soleil suivant cette orientation, les panneaux ne subiront aucune ombre portée du pignon; qu'outre cela, le gabarit des maisonnettes est en accord et en harmonie avec les constructions voisines et n'est pas de nature à compromettre la zone de cours et jardins des habitations voisines;

Considérant que la densité prévue est acceptable au regard du contexte; que le projet se situe dans l'hyper centre; à proximité immédiate de tous les services et bénéficie d'une très bonne accessibilité en transport en commun;

Considérant quant aux problèmes d'amiante, qu'il convient de réaliser une expertise permettant de déterminer la présence de déchets présentant de l'amiante et le cas échéant, l'évacuation devra être réalisée par une firme agréée;

Considérant quant à la seconde condition de l'article 127, § 3 qu'il s'agit d'actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}, 4^o (zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28);

Considérant enfin quant aux lignes de force du paysage; que la demande vise à réhabiliter un bâtiment actuellement inoccupé en vue de l'affecter à du logement que les lignes de force du paysage sont caractérisées à cet endroit par un vaste espace public et la présence de ce bâtiment dont la volumétrie n'est pas modifiée; que cet espace public vient de faire l'objet d'un réaménagement complet en surface; que cette place publique située en plein coeur du centre ville de Soignies accueille également un bâtiment imposant de par sa fonction et son architecture le centre culturel; que le bâtiment existant et faisant l'objet de la demande se situe en fond de perspective Sud Est et est particulièrement visible de par son gabarit et son expression architecturale des années 70; que le projet ici envisagé est destiné à améliorer le front de cette place et animer la façade côté rue peu attrayante; que le site bénéficie d'un accès vers la zone arrière, que cette zone arrière accueille sur les

limites parcellaires latérales et arrière d'anciennes classes; que d'une part, l'accès actuel à cette zone est peu engageant et l'espace central totalement minéralisé; que les bâtiments ceinturant cette place ne présentent aucun caractère architectural justifiant leur maintien; que le projet vise à rendre cet espace une nouvelle affectation et une nouvelle identité au sein de la ville que l'espace sera accessible par les riverains depuis la place Van Zeeland et le passage vers le rempart Legros; que le projet vise non seulement à réaliser des logements mais également à recréer un espace public de qualité en lieu et place d'un site actuellement inoccupé; que les lignes de force du paysage sont soit respectées en ce que la silhouette bâtie existante à front de la place demeure inchangée, soit recomposées par la création de logements unifamiliaux sur un espace bâti préexistant; que le prescrit de l'article 127, § 3 est rencontré;

Considérant que ce projet s'inscrit dans les options du Schéma de développement de l'espace régional qui insiste en sa troisième partie : Mise en oeuvre du projet - I. Structurer l'espace wallon - 1.4. Structurer les villes et les villages, sur l'importance de renforcer la centralité dans les noyaux; de protéger les fonctions faibles comme le logement et les commerces en centre ville en vue d'augmenter l'attractivité de la ville; d'améliorer l'amenité des espaces publics; de poursuivre les opérations de rénovation et de revitalisation;

Considérant également que le Schéma de développement de l'espace régional mentionne également la nécessité de densifier l'urbanisation : «Différents moyens seront mis en oeuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres ... la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants.»

Considérant qu'il importe en toutes hypothèses d'assurer le caractère public de l'espace central arrière; qu'une condition s'impose à ce propos;

Considérant qu'en vue de finaliser le projet, l'auteur de projet a transmis au fonctionnaire délégué, et à sa demande, un plan de l'aménagement du jardin intérieur en date du 19 novembre 2009; que ce complément est joint à la présente et fait partie intégrante du permis;

Au vu de ce qui précède;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. FRANAR INVEST est octroyé aux conditions suivantes :

- La zone centrale aménagée en espace public sera recédée à l'administration après travaux en vue de l'intégrer au domaine public;
- Le niveau de la Senne ne sera pas modifié;
- Respecter une largeur min. 1m50 au coin nord de la terrasse;
- Supprimer les zones de stationnement à l'arrière du trottoir au niveau de la place Van Zeeland;
- L'amiante sera évacuée via firme agréée;
- Placer des arbres palissés (tilleuls) doublant l'entièreté du mur cernant la propriété du demandeur au droit des espaces traités sous forme de jardinets. La reprise des plantations sera à charge du demandeur;
- Avant tout travaux, le demandeur présentera à l'administration communale, pour accord, un échantillon des briques (format et couleur) qui seront utilisées;

- Avant tout travaux, le demandeur effectuera à ses frais un état des lieux avec les propriétaires des parcelles attenantes, avec le domaine public y compris;
- Toutes les mesures nécessaires seront prises afin de garantir la stabilité des bâtiments attenants et situés sur la parcelle du demandeur;
- Les conditions reprises aux articles 414 et 415 du CWATUPE sur l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite seront respectées;
- L'ensemble des végétations prévues en plan (toiture, terrasse, jardinet,...) ainsi que celles imposées (palissés) seront plantées dans l'année qui suit la fin des travaux de gros-oeuvre des bâtiments;
- Les végétaux plantés seront des essences locales à feuillage persistant (hêtre,...);
- Une ventilation permanente des locaux sera assurée;
- Le projet respectera les normes acoustiques en vigueur pour les logements collectifs;
- Un règlement d'intérieur prévoira l'interdiction de stocker des poubelles sur les balcons et terrasses;
- Une demande de raccordement à l'égouttage existant devra être introduite à l'administration communale préalablement aux travaux;
- Sous réserve du droit des voisins en matière de Code civil (prises de vue, mitoyenneté,...);
- Un dossier spécifique sera introduit à l'administration communale pour accord préalablement avant tout travaux. Ce dossier comprendra l'aménagement des abords remplaçant le dessin des espaces de stationnement dessinés au plan de permis sis devant le bâtiment principal au droit de la place Van Zeeland;
- Mettre en oeuvre des corniches en zinc en lieu et place de celles prévues en PVC;
- Mettre en oeuvre un enduit de ton blanc cassé de gris en lieu et place de la brique de parement grise;
- Les châssis seront de teinte anthracite;
- Respecter le plan d'aménagement du jardin intérieur reçu le 19 novembre 2009 et ci-annexé;
- Respecter l'avis du Service Incendie repris ci-dessus;
- Sous réserve du respect et sans préjudices du droit des tiers";

Considérant que, par une requête introduite le 5 mars 2010, la S.A. FRANAR INVEST demande à intervenir dans la procédure;

Considérant que l'article 52, § 3, du règlement général de procédure, qui rend applicable l'article 3, 4^o, dudit règlement, implique l'obligation pour l'intervenant, lorsqu'il est une personne morale, de fournir avec la requête en intervention ses statuts; que de l'article 9 des statuts joints à la requête en intervention il appert que les membres du conseil d'administration de la S.A. FRANAR INVEST sont nommés pour un terme de 6 ans renouvelable, les administrateurs-délégués étant choisis en leur sein; qu'est joint aux statuts précités le procès-verbal du conseil d'administration signé par deux administrateurs-délégués (D'HOE Armand et D'HOE Frans) désignant Me HAVET pour l'introduction d'une requête en intervention dans le présent recours au Conseil d'Etat ainsi que la publication au Moniteur belge de l'augmentation de capital de la société; que les statuts ne contiennent cependant pas la preuve de la désignation régulière des deux administrateurs-délégués précités à leur poste; que l'auditeur rapporteur avait pourtant demandé dans son rapport la présentation de ladite preuve; qu'à l'audience le conseil de la partie intervenante n'a pas fourni la preuve de la

désignation régulière des administrateurs-délégués signataires; que la requête en intervention doit donc être rejetée;

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;

Considérant que le requérant fait état de trois types de préjudices graves difficilement réparables; que dans un premier temps, le requérant argue de la dénaturation du centre ancien protégé de Soignies résultant du "non respect des options urbanistiques et du règlement général sur les bâtisses"; qu'il estime que le projet litigieux contrevient au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, en l'espèce par une augmentation de la profondeur de 1,44 mètre engendrant une modification du front de bâtisse sans respect des procédures de dérogation, et que ce non respect du règlement général entraînera une dénaturation du centre ancien protégé, le projet se situant "en plein coeur du centre ancien protégé de la Ville de Soignies, dans une des rues les plus typiques du centre ancien protégé, bordée majoritairement de maisons du XVII^{ème} au XIX^{ème} avec une prédominance de maisons du XVIII^{ème} siècle" et en outre devant le nouveau centre culturel de la ville; que le requérant allègue un deuxième préjudice lié à l'absence d'étude d'incidences sur l'environnement qui, selon lui, aurait dû être réalisée en raison de la présence avérée d'amiante dans le bâtiment existant; que le requérant estime enfin que le projet litigieux générera des problèmes de parking en ce qu'il prévoit la construction d'habitations, soit une trentaine de logements à trois chambres, augmentant ainsi le nombre d'habitants dans le quartier alors qu'il y aurait déjà des parkings insuffisants pour les résidents du quartier; que le requérant justifie le caractère difficilement réparable des préjudices allégués précités par "le caractère aléatoire de la procédure de rétablissement des lieux dans leur pristin état";

Considérant, quant au préjudice de "dénaturation du centre ancien protégé" vanté, que le requérant ne démontre concrètement en aucune manière comment la rénovation telle que prévue d'un bâtiment désaffecté datant des années 1960 porterait atteinte au centre ancien protégé et lui causerait ainsi un préjudice personnel; que le dossier photographique repris en pièce 8 du dossier du requérant, sans légende, ne montre que le bâtiment existant litigieux, dans un certain état de délabrement, sans aucunement pointer les maisons anciennes dont il fait état dans son préjudice, ne permettant pas ainsi d'apprécier une éventuelle rupture urbanistique avec le bâti

environnant; que, quant à l'absence d'étude d'incidences sur l'environnement, la présence d'amiante n'implique pas ipso facto l'obligation pour l'autorité d'imposer une étude d'incidences; que, de plus, le permis prévoit l'évacuation de l'amiante par une firme agréée sans que le requérant n'étaye en quoi cette condition serait insuffisante pour pallier un éventuel préjudice personnel et par ailleurs nullement démontré; qu'enfin, concernant le problème de mobilité allégué, le requérant se contente d'affirmer que le projet entraînera un problème de parking sans aucune autre précision alors que l'avis du service de la mobilité sur le projet litigieux a estimé expressément que les parkings en site propre sont suffisants; que dès lors le requérant reste en défaut de démontrer in concreto l'existence dans son chef d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que l'une des deux conditions prévue par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que le Conseil d'Etat puisse suspendre l'exécution de la décision attaquée fait défaut; que la demande de suspension doit dès lors être rejetée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme FRANAR INVEST est irrecevable.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens de la requête en intervention, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la société anonyme FRANAR INVEST.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
onze juin deux mille dix par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.