

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

**A R R E T**

n° 211.384 du 18 février 2011

A. 198.173/XIII-5722

En cause :

1. **HENNEBERT** Jacques-Marie,
  2. **HUEGENS** Marie-Rose,
- ayant tous deux élu domicile  
rue Zénobe Gramme 11  
7100 La Louvière,

contre :

1. **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,
2. **la Ville de La Louvière**,  
ayant élu domicile chez  
Mes Bernard PAQUES et  
Sylviane LEPRINCE, avocats,  
boulevard de la Meuse 114  
5100 Jambes.

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée  
CENTR'HABITAT**,  
ayant élu domicile  
rue Edouard Anseele 48  
7100 La Louvière.

---

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

Vu la requête unique introduite le 28 octobre 2010 par Jacques-Marie HENNEBERT et Marie-Rose HUEGENS en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 juillet 2010 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) CENTR'HABITAT pour la construction de deux immeubles à

appartements, sur un bien sis aux rues Zénobe Gramme et Louis Bertrand à La Louvière, cadastré section C, n° 117 s 38;

Vu la requête introduite le 26 novembre 2010 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée CENTR'HABITAT, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> 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;

Vu l'ordonnance du 10 janvier 2011 fixant l'affaire à l'audience du 2 février 2011 à 10 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, le requérant, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et M. S. SPOTO, directeur technique, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M<sup>me</sup> MICHIELS, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Par un arrêté du 4 octobre 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial fixe définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/LS276 dit "usine FAGROBEL" à La Louvière. L'arrêté, pris à la demande de la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LE FOYER LOUVIEROIS, prévoit sa reconversion en logements.

2. Le 18 janvier 2010, la S.C.R.L. CENTR'HABITAT, représentée par Monsieur DEGREE, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale pour la démolition des anciens bâtiments de l'usine FAGROBEL et la reconstruction de deux immeubles de 13 et 7 logements, la démolition partielle des anciens bureaux de FAGROBEL et la rénovation du bâtiment conservé en 2 logements, sur une parcelle située rues Zénobe Gramme et Louis Bertrand, à La Louvière, cadastrée section C, n° 117 s 38.

Cette parcelle est classée en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies, en zone d'habitat à caractère urbain au schéma de structure communal, en unité urbaine de bâtisse en ordre continu au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de La Louvière et correspond au périmètre du site à réaménager des usines FAGROBEL, dont le statut définitif a été fixé le 4 octobre 2007.

La demande est notamment accompagnée d'un reportage photographique, de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et d'une lettre de motivation détaillant le projet de justification des trois dérogations qui sont demandées au R.C.U. de La Louvière s'agissant de la hauteur sous faîte du bâtiment rue Louis Bertrand, de la hauteur du volume à rue en toiture plate rue Louis Bertrand et des parties de bâtiment en toiture et la couverture en derbigum.

3. Le 26 mars 2010, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier de demande complet. Il précise que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

4. L'enquête publique est réalisée du 16 avril au 3 mai 2010. Elle suscite 97 réclamations écrites, dont deux lettres-type reproduites à de nombreux exemplaires (avec une même signature) et une déclaration verbale. Les requérants font partie des réclamants.

Une réunion de concertation est organisée le 3 mai 2010 dans les locaux de l'administration communale de La Louvière.

5. La commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) et le service environnement économie d'énergie de la ville de La Louvière n'ayant pas remis d'avis dans les trente jours de leur consultation, leur avis est réputé favorable.

6. Le 22 avril 2010, le service salubrité de la ville de La Louvière remet un avis favorable sur le projet.

7. Le 7 juin 2010, le collège communal de La Louvière décide d'émettre un avis favorable sur le projet, moyennant le respect des conditions suivantes :

- réduction du gabarit de l'immeuble de manière à réduire la densité en logements;
- création d'un emplacement de stationnement par logement.

8. Le 5 juillet 2010, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme au demandeur moyennant le respect des conditions suivantes :

- respecter les façades et vues 3D annexées à l'acte attaqué;
- supprimer les deux appartements prévus en comble côté rue Louis Bertrand;
- réduire de 1 mètre la hauteur sous gouttière du bâtiment situé rue Louis Bertrand;
- respecter l'avis du service régional d'incendie annexé;
- sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers.

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié aux requérants le 8 septembre 2010;

Considérant que, par requête introduite le 26 novembre 2010, la société coopérative à responsabilité limitée CENTR'HABITAT demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la ville de La Louvière demande à bon droit sa mise hors de cause, faute d'avoir pris un quelconque acte administratif; que, pour ce motif, il y a effectivement lieu d'y faire droit;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants font valoir ce qui suit :

1° Le premier préjudice tient à l'ampleur du projet. Selon les requérants, le projet immobilier litigieux est d'une ampleur trop importante eu égard à l'habitat existant dans leur petite rue, l'entière de la rue étant bâtie et composée de 9 habitations unifamiliales dont 4 villas.

2° Ils mentionnent ensuite un préjudice lié au manque d'intégration du projet avec le cadre bâti existant. La construction litigieuse (rez + 3) est en rupture avec la situation existante dans la rue Zénobe Gramme qui comprend exclusivement des maisons unifamiliales (rez + 1 maximum) et des garages. La vue qu'ils en auront depuis leur living ou leur jardin s'en trouvera dégradée par la non intégration de la façade par rapport à l'existant.

3° Ils se prévalent aussi de ce que l'affectation des logements en appartements sociaux, pour la plupart exigus, va modifier irréversiblement la caractéristique résidentielle de leur rue, le projet transformant leur quartier en ensemble d'immeubles à appartements sociaux. Les requérants soulignent qu'un tel immeuble existe déjà dans la rue du Chalet, contiguë à la rue Zénobe Gramme, de sorte qu'il ne s'agit plus ici d'une opération ponctuelle de création de logements sociaux insérés dans un contexte mixte mais bien d'une modification structurelle en profondeur de l'affectation de leur quartier au fil du temps. Cette modification structurelle entraîne une marginalisation de leur habitation avec, à terme, une diminution préjudiciable de sa valeur foncière;

Considérant que le projet est situé dans une zone d'habitat qui a vocation à être urbanisée; qu'il s'agit de la réaffectation d'une ancienne usine à l'abandon en un immeuble à appartements, comme prévu par l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 4 octobre 2007 fixant définitivement le périmètre du site à réaménager SAR/LS276 dit "usine FAGROBEL"; que, selon les termes mêmes de cet arrêté, le devenir du site est un projet "de construction de 34 logements par LE FOYER LOUVIEROIS", de sorte que le principe de la réaffectation du site en logements sociaux trouve son origine dans cet arrêté de 2007, que, à ce jour, les requérants n'ont pas attaqué, et non dans l'acte querellé qui ne constitue que son exécution; que, dès lors, en ce que les requérants dénoncent un préjudice grave et difficilement réparable issu de la caractéristique sociale de l'immeuble à appartements en projet, il y a lieu de constater que ce risque trouve son origine dans l'exécution d'un autre acte que celui dont la suspension de l'exécution est demandée et qu'il ne peut être pris en considération;

Considérant, de plus, que, les requérants n'étaient pas en quoi une telle affectation sociale peut présenter une gravité telle dans le changement de leur environnement (particulièrement eu égard au fait que la situation existante est celle d'un chancre industriel) qu'elle puisse être assimilée à un préjudice grave; qu'en outre, le préjudice qui résulterait d'une perte de valeur foncière de la propriété des requérants étant exclusivement financier, il ne peut être tenu pour difficilement réparable;

Considérant que la relative perte d'agrément qui est alléguée par les requérants, liée au fait que l'immeuble en projet présente une certaine densité n'est pas disproportionnée au regard du contexte déjà dense en habitat et surtout au regard des charges normales de la vie en société en zone d'habitat, de sorte que cet élément ne peut être assimilée à un préjudice grave;

Considérant, quant au manque d'intégration du projet au cadre bâti existant, que l'immeuble en projet de la rue Zénobe Gramme, dans laquelle habitent

les requérants, ne fait l'objet d'aucune dérogation au R.C.U. s'agissant de son gabarit, lequel reste d'une volumétrie raisonnable et ne sera pas en rupture avec le bâti existant composé de maisons, dont certaines sont assez volumineuses, ainsi que cela ressort du reportage photographique figurant au dossier; qu'il s'agit de remplacer une usine à l'abandon, en totale disparité avec le cadre résidentiel existant;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

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

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

La ville de La Louvière est mise hors de cause.

### **Article 2.**

La requête en intervention introduite par la société coopérative à responsabilité limitée CENTR'HABITAT est accueillie.

### **Article 3.**

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

### **Article 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre des référés, le dix-huit février deux mille onze par :

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| M. HANOTIAU,           | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> MOREL, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.