

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.706 du 22 avril 2011

A. 199.843/XIII-5859

En cause : **CREMER** Didier,
ayant élu domicile
rue Arthur Warocqué 69
7100 La Louvière,

contre :

1. **la Ville de La Louvière**,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,
2. **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.

Parties intervenantes :

1. **BAIO** Vincenzo,
2. **la Société anonyme**
BAIO CONSTRUCTIONS,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 16 avril 2011 par Didier CREMER en ce qu'il demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du permis d'urbanisme délivré le 28 février 2011 par le collège communal de La Louvière à Vincenzo BAIO pour la construction d'un immeuble de dix appartements et d'une

maison unifamiliale à La Louvière, à l'angle des rues Daily Bul et Arthur Warocqué, sur un terrain cadastré section A, n^{os} 470Z55, 470S50 et 470A41;

Vu l'ordonnance du 18 avril 2011, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience du 20 avril 2011 à 10 heures;

Vu la requête introduite par télécopie le 19 avril 2011 par laquelle Vincenzo BAIO et la société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le dossier administratif de la seconde partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, M. D. CREMER, requérant, Me G. BEAUJEAN, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat;

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 peuvent être résumés comme suit :

1. Après une première demande de permis d'urbanisme, Vincenzo BAIO demande un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de onze appartements et d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à La Louvière, à l'angle des rues Daily Bul et Arthur Warocqué, sur un terrain cadastré section A, n^{os} 470Z55, 470S50 et 470A41. Ce projet implique la démolition d'une villa existante.

2. Comme elle comporte une dérogation au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) la demande est soumise à une enquête publique. Cent septante-cinq lettres de réclamations sont déposées. Certaines de ces

réclamations portent sur la circonstance que, le 11 mars 2010, une demande de classement de l'immeuble à démolir a été formée par 2.200 personnes.

A ce jour, aucun arrêté décidant l'ouverture de la procédure de classement - ou la refusant - n'a été pris.

Le 28 février 2011, le collège communal délivre le permis sollicité pour la construction d'un immeuble de dix appartements et de l'habitation unifamiliale. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié au requérant le 1^{er} avril 2011;

Considérant que, par requête introduite le 19 avril 2011 par télécopie, Vincenzo BAIO et la société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les parties adverses et intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité de la demande de référé au motif que l'extrême urgence n'est pas justifiée, le requérant n'ayant pas fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat;

Considérant que, selon l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), le permis devait être notifié au requérant en sa qualité de réclamant lors de l'enquête publique; que le requérant a reçu cette notification le 1^{er} avril 2011; qu'il a introduit la demande de suspension d'extrême urgence le 16 avril 2011, soit à la limite du délai acceptable, in casu, pour ce faire; que la demande est recevable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que, au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant fait valoir sept éléments :

- le projet porte atteinte au cadre de vie : le quartier est "un peu comme un «morceau» de campagne dans la ville"; de nombreuses maisons sont en recul par rapport à la voirie et la destruction de la maison d'angle va "rendre [l']environnement direct beaucoup moins agréable, moins vert";
- le projet se situe dans un "quartier historique" caractérisé par de nombreuses maisons présentant un caractère architectural remarquable, ce dont témoigne l'avis de la commission communale consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité du 11 février 2010, avis donné sur un précédent projet; la destruction de la maison d'angle due à l'architecte Maurice HOSDAIN "va modifier très sensiblement le caractère architectural du quartier";

- la maison d'angle qui serait démolie a fait l'objet d'une demande de classement par plus de deux mille personnes;
- le jardin du requérant est "particulièrement calme, discret et silencieux" et est de plain-pied avec le living et la cuisine; la vue depuis son jardin va être modifiée à la suite de l'abattage de grands arbres sur les parcelles où se situe le projet litigieux; l'immeuble à appartements projeté aura un toit plat qui pourra être utilisé comme terrasse et ce type de toit plat ne cadre pas avec les toits en pente des maisons de la rue Daily Bul; la vue depuis son jardin sera "fortement dégradée";
- la rue Warocqué est saturée en parking et l'augmentation du nombre de voitures qui devront trouver à se parquer "va représenter un mal de vivre pour tout le quartier...";
- la nouvelle construction ne cadre pas avec la typologie d'habitat et va changer la nature du quartier;
- compte tenu de l'ampleur de sa famille, le requérant ne pourra déménager à défaut de retrouver une maison ayant les mêmes caractéristiques que celles de son habitation actuelle;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, 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 l'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension doit contenir "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte 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 qu'il résulte des dispositions précitées que le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision contestée 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;

Considérant 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 ainsi avancés dans la demande, 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 que le requérant n'expose pas avec précision la situation de son immeuble par rapport au projet litigieux; qu'ainsi il apparaît qu'entre le projet litigieux, qui se situe à l'angle des rues Daily Bul et Arthur Warocqué, et la parcelle où se situe l'immeuble du requérant, prennent place trois autres parcelles dont une, jouxtant celle du requérant, comporte un immeuble dont la profondeur est nettement plus importante que celle des immeubles occupant les autres parcelles; qu'ainsi, cet immeuble fait largement écran entre celui du requérant et les parcelles plus éloignées destinées au projet litigieux;

Considérant que, compte tenu des circonstances précitées, le requérant reste en défaut, dans une large mesure, d'exposer concrètement le préjudice grave difficilement réparable que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de lui causer, à lui personnellement, sachant que les parcelles en cause sont destinées à l'habitat; qu'un tel exposé doit s'appuyer sur des données précises;

Considérant qu'il en est ainsi des vues depuis son jardin ou vers celui-ci et de la question des parkings;

Considérant, de plus, que l'habitation destinée à être démolie, aussi intéressante soit-elle pour le requérant d'un point de vue architectural, n'est pas classée et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'ouverture de la procédure de classement, de sorte qu'aucun empêchement n'existe, en droit et en fait, pour en autoriser la démolition;

Considérant, par ailleurs, que le requérant tend à substituer sa vision du quartier à l'appréciation qu'a portée l'autorité sur les qualités du quartier en cause sans, pour autant, appuyer sa conception sur des pièces justificatives qui témoigneraient d'une erreur d'appréciation manifeste des parties adverses;

Considérant, enfin, que le risque de préjudice, à tout le moins tel qu'il est exposé dans la requête, ne peut être tenu pour grave;

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

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Vincenzo BAIO et la société anonyme BAIO CONSTRUCTIONS est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.