

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

**A R R E T**

n° 221.968 du 10 janvier 2013

A. 206.526/XIII-6388

En cause :

1. **BRUNO** Sandra,
  2. **CROEGAERT** Michel,
  3. **BALSAMA** Joseph,
- ayant tous élu domicile chez  
Me Vincent LETELLIER, avocat,  
avenue Emile Verhaeren 15  
1030 Bruxelles,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,  
avenue Georges Henri 431  
1200 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société anonyme TRAMONTANE,**  
ayant élu domicile chez  
Me Stijn VERBEKE, avocat,  
rue Neerveld 109  
1200 Bruxelles.

---

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

Vu la requête unique introduite le 1<sup>er</sup> octobre 2012 par Sandra BRUNO, Michel CROEGAERT et Joseph BALSAMA en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme (S.A.) TRAMONTANE couvrant l'extension d'une maison de repos sur un bien sis Cité de l'Enfance, 45 à Marcinelle, cadastré division 2, sec. C, n<sup>os</sup> 83 a 24 et 83 f 22;

Vu la requête introduite le 23 octobre 2012 par laquelle la société anonyme (S.A.) TRAMONTANE 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. NIKIS, premier 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 novembre 2012 fixant l'affaire à l'audience du 10 décembre 2012 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Vincent LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Samuel DARCHEVILLE, loco Me Stijn VERBEKE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier 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 27 décembre 2011, la S.A. TRAMONTANE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une maison de repos existante avec résidence-service (35 logements supplémentaires), rue Cité de l'Enfance, 45 à Marcinelle.

Le nouveau bâtiment présentera les dimensions suivantes : profondeur de 55,97 mètres, largeur de 15,60 mètres et hauteur de 16,20 mètres (toiture plate); la note jointe au dossier de la demande précise ce qui suit :

" Le projet consiste à construire une nouvelle aile à la maison de repos existante qui se situe dans la Cité de l'Enfance, entre l'ancien bâtiment et les pavillons.

Le bâtiment existant, œuvre de LEBORGNE et BOURGEOIS, démontre une expression moderniste avec ses décrochements, courbes, jeux de niveaux, rythme des ouvertures.

L'extension est prévue au nord-est du bâtiment existant, sur la parcelle adjacente. Elle s'implante perpendiculairement à la voirie et crée donc un jardin agréable pour les voisins sans perte de vue.

L'extension compte un rez-de-chaussée + 3 étages, suivant le gabarit du bâtiment existant afin de ne pas dominer l'œuvre de LEBORGNE. Les arrondissements, le jeu de volume, le rythme des fenêtres doivent référer au caractère moderniste de la maison de repos.

Un quatrième étage est prévu vu que le rez-de-chaussée est presque complètement enterré (suite à la liaison aux niveaux dans le bâtiment existant); qui n'est donc pas utilisable pour des résidences-services.

Cet étage est en recul par rapport au volume principal, donc à peine visible à partir de la rue, et n'a donc pas d'influence sur la relation avec le bâtiment existant.

Le fait que cet étage se trouve en recul diminue la perte de luminosité pour le voisin.

Le projet s'accorde au bâtiment existant par un élément de transition qui se trouve en arrière par rapport au volume existant et d'extension; pour que le bâtiment existant tienne sa grandeur.

Le volume de connexion ne compte qu'un rez-de-chaussée et 2 étages et est pour la plupart vitré.

Au rez-de-chaussée on trouve entre autre[s] l'entrée principale et l'entrée au parking, pour lesquelles un changement léger du relief est prévu.

Aux étages on retrouve les résidences-services.

Pour la réalisation des résidence[s] services au 1<sup>er</sup> étage une légère excavation est prévue au côté de la façade droite".

Le terrain se situe en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Charleroi. Cette situation fonde la compétence du fonctionnaire délégué de la Région wallonne pour délivrer le permis d'urbanisme, en vertu de l'article 127, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>, du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

2. Une enquête publique se tient du 27 janvier au 10 février 2012, au motif que le projet s'écarte du plan de secteur, s'agissant d'un projet à caractère privé en zone de services publics et d'équipements communautaires.

Plusieurs réclamations sont déposées, dont celles des requérants.

3. Le 20 mars 2012, le collège communal de Charleroi donne un avis défavorable.

4. Le 7 mai 2012, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité en fixant les conditions suivantes :

- " - La profondeur de l'élément de jonction passera de 10 m 30 à 7 m 00, l'alignement de la façade avant restant inchangé;
- Mettre en œuvre des façades totalement vitrées sur le volume de jonction en façade avant et arrière (9 m 81 de large); des panneaux de châssis (opaque aux endroits des dalles) seront placés en lieu et place de la brique;
- Les fonctions intérieures seront adaptées : les salles communes seront totalement vitrées et le flat 1 sera supprimé au profit d'un espace libre vitré;
- L'arrondi en façade avant sera supprimé au profit d'un angle droit;
- Le parement des façades principales seront de teinte uniforme gris anthracite (foncé);
- Les éléments annexes et l'étage sur toiture seront de teinte uniforme gris plus clair".

Il s'agit de l'acte attaqué, qui semble avoir été notifié le 31 juillet 2012 aux requérants, en application de l'article 343 du CWATUPE;

Considérant que, par requête introduite le 23 octobre 2012, la S.A. TRAMONTANE demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que les requérants prennent notamment un troisième moyen "de la violation des articles D.50, D.66, § 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> et D.67, § 3, 3<sup>o</sup>, du Livre I<sup>er</sup> du Code de l'environnement, des articles 28 et 127, § 3, du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration et *patere legem quam ipse fecisti*"; que, dans une première branche, les requérants relèvent que la nécessité de déroger au plan de secteur, qui figure dans l'acte attaqué, est justifiée par la circonstance que :

- " [...] la Résidence TRAMONTANE est présente sur le site depuis de nombreuses années et occupe le bâtiment de l'architecte LEBORGNE; que cette occupation permet à tout le moins de préserver le bâtiment et de maintenir une activité au sein de cet ensemble; qu'en effet, un problème majeur de ce site est son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site en ce qu'il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir";

que, selon les requérants, "cette motivation repose sur des motifs économiques dans le chef de LA TRAMONTANE, alors qu'il s'agit là du critère qui doit être retenu pour constater que le projet ne s'inscrit pas dans les prescriptions de l'article 28 du CWATUPE"; qu'ils font valoir que "c'est parce que le projet est un projet à but lucratif qu'il ne peut, sans dérogation, s'inscrire dans la zone d'équipements communautaires

et de service public"; qu'ils constatent que "l'extension vise à maximaliser la rentabilité de l'exploitation" et soutiennent que "ce motif ne peut donc être admis pour justifier la décision de s'écarter des prescriptions du plan"; qu'ils ajoutent que "l'affirmation du fonctionnaire délégué selon laquelle «refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site en ce qu'il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir» ne repose sur aucun élément objectif et contrôlable, le dossier ne comportant aucune pièce en ce sens"; qu'ils concluent qu'"à défaut d'être valablement motivé quant à la nécessité de s'écarter du plan de secteur, à l'endroit considéré, l'acte attaqué doit être annulé";

Considérant que la partie adverse répond qu'"en soutenant que le seul motif pris en compte [...] pour justifier la dérogation au plan de secteur serait d'ordre économique, la première branche du moyen manque en fait"; qu'elle rappelle que la demande de permis ne portait pas sur la construction d'un nouveau bâtiment isolé mais sur "l'extension de la maison de repos existante avec une résidence-service"; qu'elle estime que "la dérogation au plan de secteur n'est donc pas liée à un motif économique mais au fait que la demanderesse de permis entendait pouvoir étendre un bien existant et également localisé en zone de services publics et d'équipements communautaires"; qu'elle fait valoir que "le projet ne pouvait donc être réalisé que moyennant une dérogation et [que] ce seul élément justifie adéquatement l'acte attaqué conformément à l'article 127, § 3 du CWATUPE";

Considérant qu'en ce qui concerne les moyens, la partie intervenante "se réserve le droit de faire valoir ses arguments";

Considérant que l'article 28, § 1<sup>er</sup>, du CWATUPE dispose comme suit :

- " 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 l'article 127, § 3, du CWATUPE dispose comme suit :

- " 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<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup>, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup>, 4<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écarter du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement";

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUPE permet de déroger aux prescriptions d'un plan de secteur, moyennant le respect des conditions qu'il édicte; que la faculté de s'écarter du plan de secteur n'est pas discrétionnaire; que l'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3, du CWATUPE doit d'abord chercher à appliquer le plan d'aménagement, ce qui demeure le principe, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de s'écarter du plan de secteur requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan;

Considérant qu'en l'espèce, le fonctionnaire délégué a estimé qu'une dérogation au plan de secteur était requise "car il s'agit d'un projet privé (demandeur commercial) en zone d'équipements communautaires"; que la dérogation qui est accordée en application de l'article 127, § 3, du CWATUPE est justifiée comme suit :

" la Résidence TRAMONTANE est présente sur le site depuis de nombreuses années et occupe le bâtiment de l'architecte LEBORGNE; que cette occupation permet à tout le moins de préserver le bâtiment et de maintenir une activité au sein de cet ensemble; qu'en effet, un problème majeur de ce site est son absence d'occupation, et son état de délabrement qui en découle; que refuser l'extension de cette résidence équivaut à l'abandon du site en ce qu'il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir";

Considérant que cette justification revient à motiver la nécessité de déroger au plan de secteur par les circonstances qui font que le projet s'écarte du plan de secteur, de sorte qu'elle est inadéquate; qu'en effet, le fonctionnaire délégué estime que le projet ne respecte pas la zone de services publics et d'équipements communautaires parce qu'il présente un caractère commercial, mais il motive la nécessité de recourir à la dérogation par des raisons commerciales également ("il est nécessaire pour cette résidence de s'agrandir"); que, par ailleurs, aucune pièce du dossier administratif ne démontre qu'un refus d'extension de la résidence-service entraînerait l'abandon du site et, partant, son délabrement; qu'en ce qu'elle est prise de la violation de l'article 127, § 3, du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, la première branche du troisième moyen est sérieuse;

Considérant qu'au titre du risque de préjudice grave personnel, les requérants font valoir :

- la défiguration du cadre architectural, vu "l'ampleur du projet, hors de toute proportion avec les éléments traditionnels du quartier" : "à l'exception du bâtiment auquel il s'accolle, aucune construction ne présente une hauteur comparable";

- la privation de luminosité et d'ensoleillement dans les pièces de séjour des maisons des deuxième et troisième requérants, qui sont situées en face du projet, et un sentiment d'écrasement, compte tenu de l'orientation (le projet est situé au sud-ouest de leurs maisons), de la hauteur du bâtiment litigieux (16,20 mètres) et de la faible largeur de la route (6 mètres + 2 x 2 mètres de trottoirs);
- en ce qui concerne la première requérante, la défiguration de l'intérieur d'îlot, l'obstruction des vues que la requérante a depuis sa cuisine, la perte de l'agrément des terrasses et du jardin, en raison de la construction d'un mur de quatre étages sur une profondeur de 56 mètres, correspondant à la profondeur de la parcelle de la requérante; la première requérante "souffrira aussi d'une perte d'intimité, les studios présents sur quatre étages sur toute la profondeur du bâtiment le long de sa propriété développant des vues directes sur cette dernière";

que les requérants font également valoir "l'atteinte irrémédiable aux qualités architecturales et paysagères actuelles du site alors qu'il fait l'objet d'une mesure de classement : la mise en œuvre du permis attaqué défigurerait définitivement les qualités architecturales et paysagères de la Cité de l'Enfance, alors que ces qualités font actuellement l'objet d'une analyse approfondie qui donnera lieu, plus que vraisemblablement à des mesures de protection destinées à en assurer la pérennité. L'atteinte au patrimoine que constitue la Cité de l'Enfance, «élément fondamental de l'histoire sociale de la Ville de Charleroi», selon l'appréciation du fonctionnaire délégué, constituerait un préjudice grave et difficilement réparable, non seulement pour les requérants dont c'est l'environnement quotidien, mais à l'égard de la collectivité toute entière";

qu'enfin, ils affirment que "s'ils devaient se réaliser, par la mise en œuvre du projet, ces préjudices seraient irréparables tant il sera difficile, si pas impossible, pour les requérants de poursuivre la remise en état du site";

Considérant que, de manière générale, la partie adverse estime que les requérants n'établissent pas la preuve des préjudices allégués; que, s'agissant des deuxième et troisième requérants, elle "s'étonne des risques de préjudice évoqués et ce dans la mesure où la construction projetée doit s'implanter à plus de 16 mètres de leurs biens (soit 6,25 mètres de voirie, 2,42 mètres de trottoir et 7,83 mètres de retrait); qu'elle estime qu'il "convient d'ailleurs de relativiser le caractère prétendument massif du projet dans la mesure où d'une part, le rez-de-chaussée est construit en grande partie sous le niveau de la voirie (la hauteur totale du projet hors sol n'étant pas de 16 m, mais de 12,90 m) et où d'autre part, le quatrième étage est prévu en retrait"; qu'elle soutient que "la perte d'ensoleillement n'est pas davantage établie eu égard à la localisation des parcelles des requérants orientées à l'Est alors que le projet est quant à

lui orienté à l'Ouest; qu'elle affirme que "les risques invoqués, outre qu'ils ne sont pas autrement établis que par simple affirmation, doivent être considérés comme purement hypothétiques"; que, s'agissant de la première requérante, elle affirme de même que "les risques invoqués ne sont pas davantage établis et ce notamment eu égard au fait que la parcelle sur laquelle doit s'implanter le projet est bâtissable au plan de secteur et que les parcelles semblent être séparées par une rangée de grands arbres"; qu'enfin, elle soutient ce qui suit :

" La remise en état de l'établissement n'est pas une mesure difficile à obtenir ni à mettre en œuvre. En effet et en cas d'infractions (ce qui est le cas ensuite d'un arrêt d'annulation si les travaux ont déjà été réalisés), il est toujours possible aux requérants de requérir devant le tribunal de première instance la remise en pristin état des lieux en manière telle que le préjudice allégué ne peut être qualifié de difficilement réparable (voir en ce sens C.E., n° 82.017 du 10 août 1999, Commune d'Olné et également C.E., n° 217.947 du 14 février 2012, Commune de Baelen)";

Considérant que, selon la partie intervenante, les requérants ne démontrent pas de préjudice grave et difficilement réparable personnel et direct; qu'elle soutient que "les affirmations selon lesquelles le projet serait hors de toute proportion ou s'inscrirait très mal dans le cadre architectural général, ne constituent pas un tel préjudice", qu'"il en va de même pour les «sentiments» d'écrasement et de dénaturation complète de leur environnement, pour les qualités architecturales et paysagères du site et le préjudice qui serait lié à l'atteinte au site, et pour l'existence d'une analyse approfondie qui serait en cours et qui donnera lieu, le cas échéant, à une mesure de protection"; qu'elle estime que les requérants "n'indiquent pas de manière précise quel préjudice ils subiraient concrètement, mais se réfèrent de manière générale à l'ampleur des constructions à ériger"; qu'enfin, elle affirme que "les prétendus effets de perte de luminosité et d'ensoleillement et de vues (perte d'intimité) concernent des aspects de droit(s) civil(s)";

Considérant, tout d'abord, qu'à défaut d'indiquer en quoi la mise en œuvre du permis attaqué défigurerait définitivement les qualités architecturales et paysagères de la Cité de l'Enfance, même si celle-ci est proposée au classement, et dès lors que le projet ne porte pas atteinte à l'architecture du bâtiment auquel il s'accolle, le préjudice grave, pris de l'atteinte au patrimoine que constitue la Cité de l'Enfance, ne peut être retenu;

Considérant, ensuite, que les deuxième et troisième requérants décrivent des inconvénients liés au projet, mais n'apportent pas la preuve de la réalité des risques de préjudice qu'ils allèguent et du degré de gravité de ces risques; qu'en effet, en ce qui concerne la défiguration du cadre architectural, les deuxième et troisième requérants n'expliquent pas quels sont "les éléments traditionnels du quartier" et les hauteurs des bâtiments qui s'y trouvent; qu'en ce qui concerne la privation de luminosité et d'ensoleillement dans les pièces de séjour de leurs maisons et le

sentiment d'écrasement, les éléments retenus (à savoir l'orientation, la hauteur du bâtiment litigieux et la distance qui sépare les maisons des requérants du bâtiment litigieux (environ 8 mètres de recul + 6 mètres de route + 2 x 2 mètres de trottoirs = 18 mètres) ne démontrent pas que les risques de préjudice présenteraient un degré de gravité tel que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué devrait être ordonnée;

Considérant, par contre, en ce qui concerne la première requérante, que la réalité et le degré de gravité des risques de préjudice vantés peuvent être retenus; qu'en effet, la construction d'un mur de quatre étages sur une profondeur de 56 mètres, à 3 mètres de la parcelle de la première requérante, privera les terrasses et le jardin de celle-ci de leur agrément; que, surtout, l'atteinte à l'intimité, causée par la présence d'une vingtaine de "flats" répartis sur quatre étages, sur toute la profondeur du bâtiment dont la façade latérale sera construite à trois mètres de la parcelle de la première requérante et qui développera des vues directes sur celle-ci, est réelle et doit être qualifiée de grave;

Considérant, quant au caractère difficilement réparable du risque de préjudice subi par la première requérante, qu'il peut être trouvé, comme elle s'en explique, dans la difficulté qu'elle rencontrera à faire démolir un bâtiment d'un tel gabarit, quoi qu'en dise la partie adverse qui, à l'appui de sa thèse, cite de manière non pertinente en l'espèce, certains arrêts;

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

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

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

La requête en intervention introduite par la S.A. TRAMONTANE est accueillie.

### **Article 2.**

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 7 mai 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la société anonyme TRAMONTANE couvrant l'extension d'une maison de repos sur un bien sis Cité de l'Enfance, 45 à Marcinelle, cadastré division 2, sec. C, n<sup>os</sup> 83 a 24 et 83 f 22.

### **Article 3.**

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.