

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.805 du 11 mars 2013

A. 206.558/XIII-6389

En cause :

1. **PASTEEL** Pierre,
 2. **GILLET** Philippe,
 3. **CASTIAU** Francis,
 4. **DE SMET** Guy,
 5. **NACHTEGAEL** Noël,
- ayant tous élus domicile chez
Me Vincent LETELLIER, avocat,
rue Marché au Charbon 83
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **la Ville de Braine-le-Comte,**
 2. **la Société civile à responsabilité limitée
HAUTE SENNE LOGEMENT,**
- ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Laurence DE MEEUS et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 3 octobre 2012 par Pierre PASTEEL, Philippe GILLET, Francis CASTIAU, Guy DE SMET et Noël NACHTEGAEL en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 juillet 2012 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à la ville de Braine-le-Comte et à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.)

HAUTE SENNE LOGEMENT, pour la construction de vingt-quatre appartements
25, rue Hector Denis à Braine-le-Comte;

Vu la requête introduite le 25 octobre 2012 par laquelle la ville de Braine-le-Comte et la S.C.R.L. HAUTE SENNE LOGEMENT demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section 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 23 janvier 2013 fixant l'affaire à l'audience du 25 février 2013 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me D. DRION, loco Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 6 mars 2012, le fonctionnaire délégué de la direction extérieure de Charleroi de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire est saisi d'une demande de permis d'urbanisme pour la construction de deux immeubles comptant chacun douze appartements sociaux, de type rez + 2, à Braine-le-Comte. Ils seraient érigés sur un terrain triangulaire formant l'angle des rues Hector Denis et Francisco Ferrer, à l'emplacement de l'ancienne piscine communale, démolie à l'automne 2011. La demande est formée conjointement par la ville de

Braine-le-Comte et la S.C.R.L. HAUTE SENNE LOGEMENT, chacune se chargeant de la construction de douze appartements.

Au regard des prescriptions du plan de secteur de La Louvière-Soignies, adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 9 juillet 1987, le bien est inscrit en zone d'habitat avec surimpression en périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Il est soumis, en outre, au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme.

2. Une enquête publique se tient du 10 au 24 avril 2012. Elle provoque le dépôt d'une pétition et de plusieurs réclamations, dont celle des requérants, portant surtout sur les hauteurs et gabarits des immeubles en projet, jugés excessifs et en rupture avec le bâti existant, et sur les difficultés de circulation qu'ils induiraient, y compris piétonne. La disponibilité en places de stationnement, déjà réduite, s'en trouverait encore amoindrie. D'autres réclamants se plaignent d'une perte d'intimité et d'éclairage, de l'influence des nouveaux immeubles sur le tirage d'une cheminée mitoyenne, de l'ombre projetée sur des panneaux solaires et de la baisse de qualité de réception d'une antenne parabolique.

Une réunion de concertation est organisée le 3 mai suivant.

3. Le projet nécessitant des modifications aux voies publiques, singulièrement l'aménagement d'une placette à l'angle des rues Francisco Ferrer et Hector Denis, le conseil communal en délibère favorablement le 7 mai 2012.

4. Les plans des bâtiments sont revus pour répondre à certaines objections, notamment l'harmonisation des matériaux de parement, et envoyés au fonctionnaire délégué le 20 juin 2012.

5. Le 7 juillet 2012, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité qui est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 13/07/2000 à l'administration communale de BRAINE-LE-COMTE sous la référence F0411/55004/UCP/2000.2 et ayant pour objet la rénovation de la piscine de Braine-le-Comte;

Vu l'avis de principe du 13/5/2009 relatif à la demande introduite par l'administration communale de BRAINE-LE-COMTE sous la référence F0413/55004/VIS3/2009.3/AP 127 ayant pour objet la construction de 24 nouveaux logements (12 par l'A.C. et 12 autres par la Société Haute Senne Logement);

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 2/9/2010 à L'Administration communale de BRAINE-LE-COMTE sous la référence

F0414/55004/UCP3/2010/5 ayant pour objet la démolition de l'ancienne piscine communale;

Considérant que HAUTE SEINE (sic) LOGEMENT S.C.R.L. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Hector Denis 25 à 7090 BRAINE-LE-COMTE, cadastré BRAINE-LE-COMTE 2 : C*166 w8 ayant pour objet : Construction de 24 appartements;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU HAINAUT II de la Direction Générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 06/03/2012;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté du 09/07/1987) et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme (ZPU), (Arrêté du 30/06/2009);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1^{er} du livre I^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résultait des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement (article 330, 9° du CWATUPE) ainsi qu'à l'avis du Conseil communal (article 129 du CWATUPE); que l'enquête publique a été réalisée du 10/04/2012 au 24/04/2012; que plusieurs réclamations et 1 pétition reprenant 47 signatures ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis en date du 25/04/2012 un avis favorable conditionnel avec les remarques suivantes :

- linteau droit des portes d'entrée;
- les fenêtres doivent être à dominante verticale;
- soubassement en brique grise et non en béton peint en gris, la hauteur sera réduite;
- Briques jaunes à front de rue à proscrire : utilisation d'une seule teinte de brique (rouge non nuancé) à l'exception du soubassement;
- Vérifier l'accessibilité de la rampe du garage en présence de 2 véhicules (entrant et sortant) et son débouché sur la voirie;

Considérant qu'une réunion de concertation a été organisée en date du 03/05/2012;

Considérant que le projet est soumis à l'avis du Conseil communal sur la question de voirie en application des dispositions du Code wallon (Art. 129bis); que le Conseil communal en a délibéré en date du 07/05/2012 et a décidé à l'unanimité d'approuver l'aménagement du domaine public et plus particulièrement sur la

placette publique à aménager à l'angle de la rue Ferrer et de la rue Hector Denis pour la société Haute Seine Logement SCRL; que cette décision a été publiée le 9 mai 2012 conformément à l'article L1133-1 du Code de la Démocratie locale et de la décentralisation;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à BRAINE-LE-COMTE, sollicité en date du 30/03/2012 et transmis en date du 05/07/2012 est favorable conditionnel libellé comme suit :

« A condition de mettre en œuvre un parement de ton rouge et gris»;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie de BRAINE-LE-COMTE, sollicité en date du 30/03/2012, sera transmis ultérieurement pour strict respect;

Considérant que le projet consiste en la construction de 2 immeubles R + 2, un bâtiment A d'une surface totale de 1554 m² et un bâtiment B d'une surface totale de 1584 m², constitués de 12 appartements chacun, tous ont 2 chambres, sauf les 4 appartements au niveau 2 de l'immeuble A qui ont 3 chambres; que chaque immeuble possède une entrée principale sur la rue et un 2^{ème} accès donnant directement sur l'espace jardin; que les appartements au dernier niveau sont aménagés en duplex; que des garages en sous-sol sont construits pour 35 véhicules; que les matériaux utilisés sont : une toiture en tuiles noires, les façades en briques de ton jaune et rouge, un soubassement en plaques (de) béton imitation pierre bleue, la menuiserie en pvc (sic) gris/bleu, des bardages en sidings couleurs ou panneaux; qu'un espace public arboré est construit à l'intersection des rues sur le reste non bâti, ainsi que la réalisation d'une rampe d'accès de 12.5 % aux parkings sous les deux blocs; que l'espace entre les 2 immeubles est traitée (sic) comme une cour pavée avec une grille donnant accès sur l'espace public arboré et donnant accès aux pompiers en cas d'incendie; qu'un abri à vélos sera également aménagé ainsi que des jeux pour enfants et des plantations hautes en jardinières indépendantes;

[...]

Considérant d'une part, que l'enquête publique a été réalisée conformément au prescrit susmentionné et a suscité des réclamations et une pétition comme précité de la part des riverains; qu'au regard de ces réclamations et de l'avis favorable conditionnel de la CCATM, le demandeur a modifié ses plans; que les modifications portent sur : le linteau droit des portes d'entrée, le soubassement en pierre bleue, le niveau sous corniche qui a été rabaissé et le sous-sol qui a été descendu; que ces modifications ont été matérialisées dans les plans 0795 A00a, 0795 A01b et 0795 A02b reçus en date du 20/06/2012; que ces modifications répondent aux principales remarques émises lors de l'enquête publique; que le projet contribuera à diversifier l'offre en logements au sein de la commune; que le terrain est en forme de triangle et se situe à l'angle de 2 rues; qu'ils ont une hauteur et un profil en pignon similaires aux constructions environnantes; que les blocs d'appartements sont construits contre les pignons des immeubles existants afin d'assurer la continuité visuelle de l'alignement bâti de chaque rue; que cette implantation permet de réaliser un espace public arboré sur la «pointe» du terrain; que le projet, compte tenu des circonstances architecturales et urbanistiques locales, s'intègre au bâti de type urbain traditionnel de la région de par son gabarit et les matériaux utilisés et forme un ensemble homogène avec les bâtiments existants; que néanmoins, afin d'intégrer au mieux le projet dans le contexte bâti, il conviendra de respecter la condition du Collège communal; que moyennant le respect de cette condition, le projet respecte le bon aménagement des lieux et est conforme à l'affectation du plan de secteur;

Au vu de ce qui précède,

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par HAUTE SENNE LOGEMENT s.c.r.l. est octroyé.

Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- respecter les plans 0795 A00a, 0795 A01b et 0795 A02b;
- mettre en œuvre un parement de ton rouge et gris en lieu et place de celui prévu (rouge et beige clair);
- respecter les normes en matière d'incendie;
- les plantations seront effectuées endéans l'année qui suit la réception provisoire des travaux;
- pour le surplus, exécuter les travaux conformément aux plans joints à la demande de permis;
- sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers;

[...]".

Le 12 octobre 2012, le fonctionnaire délégué écrit aux bénéficiaires du permis qu'il faut lire, à l'article premier du dispositif, qu'il n'est pas seulement délivré à la S.C.R.L. HAUTE SENNE LOGEMENT mais aussi à la ville de Braine-le-Comte;

Considérant que, par requête introduite le 25 octobre 2012, la ville de Braine-le-Comte et la S.C.R.L. HAUTE SENNE LOGEMENT, bénéficiaires du permis d'urbanisme, demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention, sous réserve de la production par la ville de Braine-le-Comte, en cas demande de poursuite de la procédure, de la délibération du conseil communal autorisant le collège communal à intervenir;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, les requérants font d'abord valoir que la création de vingt-quatre logements aura un impact négatif important sur le stationnement dans le quartier étant donné que le terrain de l'ancienne piscine, où les appartements seraient construits, sert de parking collectif; qu'ils se plaignent de la densité de logements et de l'absence de mesures visant à combler la perte d'un espace à l'usage actuel de parking; que, selon eux, cette situation "portera atteinte à l'équilibre nécessaire entre les besoins en logements et la garantie de pouvoir jouir durablement d'un cadre de vie convenable", "une atteinte aux conditions de vie liées à la surcharge des véhicules dans le voisinage immédiat (devant) être tenue pour grave", en méconnaissance de l'article D.50 du livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'ils estiment que le fait que les terrains où les constructions viendraient s'implanter sont inscrits en zone d'habitat n'a pas pour effet d'atténuer cet aspect du préjudice; qu'ils affirment que les gabarits projetés sont en "totale rupture" avec le bâti existant, faisant subir aux riverains un effet d'écrasement, spécialement les deuxième, troisième et quatrième requérants, situés en face et au nord des constructions litigieuses, ce qui entre aussi en contradiction avec la disposition citée du Code de l'environnement, qui garantit la protection d'un cadre de

vie agréable; qu'ils font encore valoir que les deuxième, troisième et quatrième requérants risqueront de souffrir, le matin en hiver, de l'ombre portée par le projet; qu'ils soutiennent aussi que, du fait de cette ombre projetée, le cinquième requérant ne pourrait plus guère tirer profit des panneaux solaires placés sur son toit; qu'ils arguent encore du fait que les voisins immédiats du projet verront leurs jardins plongés dans l'ombre des constructions litigieuses; qu'ils ajoutent que "la gravité des préjudices allégués ne fait aucun doute lorsqu'on tient compte de ce que le fonctionnaire délégué s'est abstenu de tenir compte des réglementations destinées à protéger la qualité de vie et les qualités urbanistiques et architecturales du quartier, à savoir, le règlement général sur les bâtisses relatif aux zones protégées en matière d'urbanisme, d'une part, et le périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, d'autre part, alors que le respect des prescriptions résultant de ces instruments l'aurait empêché d'autoriser les gabarits exorbitants du projet qui sont la cause de la gravité des préjudices allégués";

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 précise que la demande de suspension contient "un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement 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"; qu'il s'en déduit que le demandeur doit, dès la requête en suspension et par les pièces qui y seraient jointes, démontrer concrètement 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; qu'il en résulte que la démonstration du préjudice ne peut apparaître dans des pièces communiquées après l'introduction de la demande de suspension; qu'elle ne peut davantage se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou tenir à des considérations générales;

Considérant que le projet s'implante en zone d'habitat, sur une parcelle constructible; que, sauf circonstances particulières, la construction d'un immeuble résidentiel, qui entraîne nécessairement une perte de luminosité pour les voisins immédiats, ne peut dès lors en soi avoir pour conséquence un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que les requérants se plaignent de la disparition d'un parking à l'endroit de la construction et des difficultés de stationnement qui résulteront de cette suppression et de la création de nouveaux logements; que le projet prévoit cependant la création de 35 emplacements de parking pour 24 appartements, ces emplacements étant loués séparément, avec la possibilité pour les riverains de louer les

emplacements que les habitants des immeubles projetés laisseraient disponibles; que le parking dont le projet entraînera la suppression, résulte en réalité de la démolition de l'ancienne piscine en 2011 et ne pouvait dès lors qu'être provisoire dans l'attente d'un projet pour la parcelle ainsi libérée;

Considérant que, par ailleurs, les requérants ne produisent aucun élément à l'appui de leurs allégations relatives à l'effet d'écrasement et aux ombres portées; qu'à cet égard, les plans annexés au permis et le reportage photographique intégré dans la requête en intervention montrent que la hauteur sous corniche des bâtiments projetés reste à une hauteur comparable de celle des habitations des deuxième, troisième et quatrième requérants qui leur font face; que, certes, le bâtiment situé rue Ferrer, sera accolé à un bâtiment nettement plus petit; que, toutefois, il s'agit du plus petit bâtiment de la rue qui dénote par ailleurs par son toit plat; que, s'agissant de l'habitation du cinquième requérant, sise rue Hector Denis, elle est séparée du bâtiment projeté par une autre maison de même hauteur que la sienne et qui sera 15 centimètres moins haut que l'immeuble en projet; que, certes, la profondeur de l'immeuble projeté est plus importante mais le cinquième requérant n'établit d'aucune façon qu'il subira une perte de luminosité, qui entraînerait aussi une perte de rendement de ses panneaux solaires;

Considérant que, s'agissant des ombres portées sur les jardins des voisins, les requérants ne les identifient pas; que, du reste, ils ne pourraient se prévaloir de ce risque de préjudice que pour autant qu'ils puissent établir dans leur chef un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant qu'enfin, la gravité du préjudice ne peut en principe se déduire de ce que, selon les requérants, le fonctionnaire délégué s'est abstenu de tenir compte des réglementations destinées à protéger la qualité de vie et les qualités urbanistiques et architecturales du quartier; que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat prévoit des conditions distinctes et cumulatives, à savoir l'existence de moyens sérieux et l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable; que les requérants restent à cet égard en défaut de démontrer en quoi le projet serait susceptible de porter gravement atteinte aux qualités urbanistiques et architecturales concrètes du quartier;

Considérant que le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est dès lors pas établi;

Considérant qu'une des conditions pour que puisse être ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué, n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la ville de Braine-le-Comte et la S.C.R.L. HAUTE SENNE LOGEMENT est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension 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 onze mars deux mille treize par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.