

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 243.069 du 28 novembre 2018

A. 225.695/XIII-8412

En cause : **VANDER GOTEN Daniel**,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

1. **la Ville de La Louvière**,
ayant élu domicile chez
M^e Stéphane NOPERE, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Woluwe-Saint-Lambert,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 13 juillet 2018, Daniel VANDER GOTEN demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision de la commune de La Louvière du 23 avril 2018 octroyant un permis d'urbanisme à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MAISON BAIJOT en vue de la construction de 4 habitations jumelées sur un bien sis rue des Sartiaux à Besonrieux (La Louvière), sur une parcelle cadastrée 13^e division, section B, n° 79K et d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Les notes d'observations et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 4 octobre 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 novembre 2018 à 10 heures. Le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Alessandro MARINELLI, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Sophia AZZUG, *loco* M^e Stéphane NOPERE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 7 mars 2017, la S.P.R.L. MAISON BAIJOT introduit auprès du collège communal de la ville de La Louvière une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de 4 habitations jumelées (2 volumes mitoyens de deux habitations chacun) sur un bien sis rue des Sartiaux à Besonrieux (La Louvière), cadastré 13^{ème} division, section B, n^o 79K.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de La Louvière-Soignies approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 juillet 1987.

Il est situé en "unité urbaine de bâtisse en ordre continu" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de La Louvière. La demande de permis précise que le projet déroge à l'article 15 point 2.15-1)a) "Implantation des bâtiments" et à l'article 15 point 2.15-1)h) "Annexes et garage à front de rue".

Le projet est situé en zone d'habitat résidentiel à caractère rural au schéma de structure communal (S.S.C.) approuvé par le conseil communal de la Louvière en séance du 18 octobre 2004. Il s'écarte de ce document, d'une part en ce qu'il prévoit la construction de maisons en ordre continu alors que le S.S.C. prévoit une implantation en ordre ouvert ou semi-ouvert et d'autre part en ce qu'il prévoit une densité de logements supérieure à celle préconisée par le schéma (+/- 31,37 logements/ha au lieu de 10 logements/ha).

Le requérant est domicilié dans la maison située juste en face du projet, de l'autre côté de la voirie.

2. Le 3 juillet 2017, la ville de La Louvière délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 11 juillet au 28 août 2017. Elle donne lieu à une lettre de réclamations introduite par un groupe de riverains dont fait partie Daniel VANDER GOTEN. Ils dénoncent notamment le gabarit du projet et son impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines.

4. Le 25 octobre 2017, le service Mobilité émet un favorable sur la demande à condition d'augmenter le nombre de places de stationnement sur le domaine privé ($1,5 \times 4 = 6$ places de stationnement) en tenant compte qu'il s'agit de nouvelles constructions dans une voirie à configuration accidentogène (l'ensemble bâti est construit entre deux tournants assez dangereux où la visibilité est quasi nulle; le stationnement en voirie est possible mais très proche des tournants) en prévoyant au moins une place par logement.

5. Le 20 novembre 2017, le collège communal décide de reporter l'examen du dossier et invite le demandeur à vérifier si la hauteur sous corniche proposée respecte la moyenne de la hauteur sous corniche du quartier et ce sur la base d'un relevé et d'un plan complémentaire intégrant un périmètre représentatif de la rue.

6. Le 18 décembre 2017, le collège communal décide que le projet doit faire l'objet des modifications suivantes :

- augmenter le nombre de places de stationnement sur le domaine privé en prévoyant au moins une place par logement;
- décaler l'implantation des deux volumes principaux d'1,50 m vers l'arrière de la parcelle, tout en conservant l'implantation du volume garage, de manière à créer une place de stationnement supplémentaire pour l'habitation qui n'en possède pas;
- diminuer la hauteur sous-corniche du projet de 60 cm.

7. Le 16 janvier 2018, la S.P.R.L. MAISON BAIJOT introduit des plans modificatifs.

8. Le 5 février 2018, le collège communal de La Louvière décide d'émettre un avis favorable sur le projet modifié.

9. Le 16 février 2018, le groupe de riverains qui s'était manifesté lors de l'enquête publique adresse au collège communal une nouvelle lettre de réclamations à l'encontre du projet modifié.

10. Le 23 avril 2018, le collège communal de La Louvière délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Le 14 mai 2018, il est notifié au conseil des réclamants.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Exposé de l'urgence

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante expose que l'acte attaqué a été notifié le 14 mai 2018 à son conseil qui l'a réceptionné au plus tôt le lendemain. Elle estime avoir fait preuve de diligence en écrivant le 18 juin 2018 à la première partie adverse et à la bénéficiaire de l'acte attaqué afin de savoir quand les travaux allaient commencer. Elle écrit que la bénéficiaire du permis et la partie adverse ont répondu que la date de début des travaux n'était pas encore planifiée. Elle fait valoir qu'en l'absence de tout élément montrant que le permis ne sera pas mis en œuvre durant la procédure en annulation, elle est en droit d'introduire une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise.

En ce qui concerne les inconvénients graves, elle expose les éléments suivants :

- la modification de son cadre de vie, se référant à cet égard à la jurisprudence de l'arrêt BAUDET et consorts, n° 238.250 du 18 mai 2017, qu'elle estime transposable en l'espèce. Elle soutient que le gabarit et l'implantation des bâtiments en projet (Rez+1+combles en ordre continu) sont fort différents de la plupart des immeubles du voisinage qui présentent une certaine homogénéité

(rez+combles en ordre ouvert). Selon elle, la concentration de 4 habitations sur une faible largeur de façade à rue correspond à un style urbain de centre-ville alors que les habitations voisines sont essentiellement composées d'habitations 4 façades de style péri-urbain ou pavillonnaire;

- une perte d'ensoleillement majeure sur son habitation, se référant à cet égard aux développements du moyen unique;
- un danger pour la sécurité routière. Le projet prévoit, sur une parcelle d'environ 28 mètres, la construction de 4 habitations et des emplacements de stationnement situés devant celles-ci. Il engendrera des allées et venues régulières de 6 véhicules en moyenne qui devront obligatoirement effectuer des manœuvres de recul à vitesse réduite sur la voie publique. Le projet ne prévoit aucune mesure destinée à sécuriser les lieux ou à améliorer la visibilité des automobilistes sur les entrées et sorties des maisons à construire, ni aucune mesure destinée à ralentir la vitesse des véhicules à cet endroit. Le projet est situé à l'intérieur d'une chicane et l'avis favorable conditionnel du service Mobilité reconnaît explicitement que la voirie existante présente une configuration accidentogène;
- une atteinte manifeste au bon aménagement des lieux.

V.2. Examen

L'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate. Il faut en outre que le requérant ait fait toute diligence pour saisir le Conseil d'État afin de prévenir utilement le dommage qu'il craint de subir. Le seul fait du caractère exécutoire de l'acte attaqué ne peut suffire à fonder la crainte sérieuse de ce dommage. Il appartient au requérant d'apporter des éléments concrets justifiant, au-delà de ce seul caractère exécutoire de l'acte qui lui fait grief, sa crainte sérieuse que celui-ci soit effectivement mis à exécution dans un délai rapproché.

Quant à la recevabilité, la partie requérante allègue dans l'exposé des faits de sa requête et sans être contredite sur ce point, que des actes et travaux visant à couper la végétation existante sur le terrain litigieux ont été entrepris.

Par ailleurs, interrogée sur le délai de mise en œuvre de son permis, la société bénéficiaire de l'acte attaqué a répondu que la date de début des travaux n'était pas encore planifiée, mais n'a pas prétendu qu'elle comptait attendre l'issue de la procédure en annulation pour passer à l'exécution du permis d'urbanisme litigieux.

Partant, au vu de ces éléments, la crainte sérieuse que le permis attaqué soit effectivement mis à exécution avant l'issue de la procédure au fond est

suffisamment établie, la circonstance que la première partie adverse n'ait pas encore reçu de la bénéficiaire du permis la demande nécessaire à l'entame des travaux étant insuffisante à démentir l'urgence, comme condition de recevabilité.

En ce qui concerne les inconvénients graves allégués, si le gabarit de la construction en projet (rez+1+combles) semble être différent des immeubles du voisinage (rez+combles), la partie requérante ne conteste cependant pas que sa hauteur de 8,63 m en son point le plus haut correspond à la moyenne de celle des maisons du quartier.

Par ailleurs, sur le vu de la situation existante de fait, l'implantation, sur la parcelle considérée, d'un bâtiment en recul de l'alignement avec une façade en décrochage afin d'assurer une liaison correcte avec les bâtiments situés sur les parcelles voisines, paraît moins préjudiciable à la partie requérante qu'un bâtiment qui serait construit sur l'alignement sur toute la largeur de la parcelle et qui serait conforme au R.C.U. Une telle construction, par définition plus massive et plus proche du fond de la partie requérante, serait en effet susceptible d'engendrer plus de nuisances pour celle-ci.

Partant, les caractéristiques du projet litigieux épinglées par la partie requérante ne constituent pas des inconvénients d'une gravité telle qu'elles justifient la suspension de l'acte attaqué.

En outre, si la présence de 4 habitations sur une faible largeur de façade à rue correspond plutôt à un style urbain de centre-ville, la partie requérante reste en défaut d'exposer concrètement en quoi il s'agirait d'un inconvénient qui serait de nature à la préjudicier gravement.

Sur la question de la perte d'ensoleillement, les plans permettent de constater que la construction litigieuse est séparée de la maison d'habitation de la partie requérante d'environ 16 mètres. Vu cette distance et sa hauteur, et ce dans un contexte urbanisé et constructible, le projet n'est pas susceptible d'occasionner une perte d'ensoleillement à ce point grave qu'elle justifie la suspension de l'acte attaqué. La partie requérante reste en défaut de démontrer le contraire.

Enfin, s'agissant de la sécurité routière, la partie requérante ne prétend pas que le nombre d'emplacements de stationnement sur terrain privé recommandé par le service Mobilité afin de maintenir la sécurité sur la voirie serait insuffisant.

La circonstance que les véhicules entreraient et sortiraient de ces emplacements ne semble pas constituer un inconvénient à ce point grave qu'il faille

suspendre l'acte attaqué. En effet, si le service Mobilité de la ville a reconnu le caractère accidentogène des lieux, il a également jugé qu'avec une augmentation du nombre de places de stationnement, le projet pouvait répondre aux exigences de sécurité et que son avis pouvait être favorable. Dès lors qu'une telle condition a été remplie, la partie requérante reste en défaut d'établir qu'elle n'est pas suffisante au vu de la configuration des lieux.

L'urgence n'est pas établie.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le vingt-huit novembre deux mille dix- huit par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.