

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 89.632 du 15 septembre 2000

A.89.996/XIII-1585

En cause : **PAQUET** Gérard,
ayant élu domicile chez
Me François BEHOGNE, avocat,
rue Docteur Paul Maître 19
6120 Nalinnes,

A.89.997/XIII-1584

En cause : **PENET** Etienne,
ayant élu domicile chez
Me François BEHOGNE, avocat,
rue Docteur Paul Maître 19
6120 Nalinnes,

A.89.998/XIII-1583

En cause : **MORTIAUX** Paul
ayant élu domicile chez
Me François BEHOGNE, avocat,
rue Docteur Paul Maître 19
6120 Nalinnes,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société anonyme «Résidence La Vallée»,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 mars 2000 par Gérard PAQUET, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à la société anonyme «Résidence La Vallée» par le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne le 31 décembre 1999 autorisant la construction de deux immeubles résidentiels comptant chacun quatorze appartements à Ham-sur-Heure-Nalinnes, 66-68, rue de la Vallée;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la demande introduite le 4 mars 2000 par Etienne PENET, qui tend à la suspension du même acte;

Vu la requête en annulation introduite simultanément par le même requérant;

Vu la demande introduite le 4 mars 2000 par Paul MORTIAUX, qui tend à la suspension du même acte;

Vu la requête en annulation introduite simultanément par le même requérant;

Vu les requêtes introduites le 24 mars 2000 par lesquelles la société anonyme «Résidence La Vallée» demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu les ordonnances du 1^{er} septembre 2000 fixant les affaires à l'audience du 14 septembre 2000 à 09.30 heures;

Vu la notification des ordonnances de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Mes Fr. BEHOGNE et J.-Fr. PAKULA, avocats, comparaissant pour les requérants, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, 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 des demandes de suspension se présentent comme suit :

Le 17 décembre 1998, la société anonyme «Résidence La Vallée», représentée par M. RADELET, a introduit une «demande de bâtir» pour la construction de deux immeubles résidentiels comptant chacun quatorze appartements à Ham-sur-Heure-Nalinnes, rue de la Vallée, sur les parcelles inscrites au cadastre à la section B et numérotées 299b, 302c, 304e et 308e. Selon les prescriptions du plan de secteur de Charleroi, arrêté par le Roi le 10

septembre 1979, les lieux sont situés en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur à front de la rue de la Vallée et, pour le reste, en zone d'aménagement différé.

Une enquête publique s'est tenue du 6 au 20 janvier 1999. Elle a suscité cent treize réclamations. Le 22 janvier 1999, la commission consultative communale d'aménagement du territoire a donné à l'unanimité des dix-huit membres présents, un avis défavorable motivé comme suit :

« Attendu que la volumétrie des deux bâtiments projetés est de toute évidence beaucoup trop importante que pour pouvoir s'intégrer au voisinage et ce, à différents niveaux et pour différentes raisons;

Attendu que les dimensions - largeur, longueur et hauteur - des bâtiments projetés sont excessives par rapport aux maisons unifamiliales du voisinage;

Attendu qu'un tel projet de construction de 28 appartements générera inévitablement un accroissement important de la circulation et des problèmes de parking - déjà insolubles en l'état actuel des choses - dans une rue étroite en cul-de-sac; que le projet ne prévoit qu'un nombre insuffisant d'emplacements de parking;

Attendu qu'il convient de sauvegarder le caractère rural du voisinage;

Vu que cette voirie n'est pas équipée en égout».

Le 8 février 1999, le collège des bourgmestre et échevins a transmis le dossier au fonctionnaire délégué avec un avis défavorable. Le fonctionnaire délégué a donné le 16 mars 1999 un avis défavorable principalement motivé par les considérations suivantes :

« Considérant que les réclamations émises lors de l'enquête publique portent essentiellement sur :

- la volumétrie (gabarit important);
- l'absence d'égout dans la rue;
- la perte du caractère rural de leur quartier;

Considérant le caractère incomplet de la demande :

- aucune indication sur l'égouttage de la voirie donc pas conforme au prescrit de l'article 86 du CWATUP;

Considérant que le dossier est incomplet en ce sens qu'il manque les tableaux de ventilation décrivant les systèmes choisis pour les différents appartements;

Considérant l'A.G.W. du 15.02.1996 relatif à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments (arrêtés d'application, M.B. 09.05. 1996);

Vu qu'il n'a pas été satisfait à ces dispositions et aux réclamations;

Vu le délai de rigueur qui m'est imparti pour statuer sur cette demande;

Considérant le certificat d'urbanisme n° 2 défavorable délivré en date du 07.02.1997 ayant déjà rencontré de nombreuses oppositions;

Considérant que le projet prévoyant un ensemble de plusieurs logements de type appartement est situé dans un cadre résidentiel marqué de type rural et rencontre dès lors très peu les caractéristiques actuelles de cette zone».

Le collège des bourgmestre et échevins a refusé le permis le 24 mars 1999. Le 29 avril 1999, la société anonyme «Résidence La Vallée» a introduit un recours contre cette décision. Une audition a eu lieu le 28 mai 1999 devant la commission d'avis. Le 1^{er} octobre 1999, la société anonyme «Résidence La Vallée» a adressé un rappel au ministre, mais elle l'a retiré le 29 octobre.

La direction générale de l'aménagement du territoire a établi une note et un projet d'arrêté concluant au rejet du recours et à la confirmation du refus.

Par l'arrêté attaqué, pris le 31 décembre 1999, le ministre a accueilli le recours, annulé la décision de refus du collège et accordé le permis sollicité. Cet arrêté porte principalement les motifs suivants :

« Considérant que l'article 120 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit code; que cette Commission a transmis, en date du 1^{er} juin 1999, l'avis suivant :

" Compte tenu de ce que le projet se situe dans une zone multifonctionnelle (centre commercial, entreprises Paquet, habitat hétéroclite) ceinturée par une zone rurale forestière;

Compte tenu de ce que la typologie des lieux est restée à caractère rural de par la volumétrie et les gabarits des constructions existantes dans la rue et de ce que le projet présente une rupture avec cette caractéristique;

Compte tenu de ce que le projet en lui-même de par sa densité et son rapport P/S est acceptable au vu de la superficie de la parcelle, d'autant plus que les problèmes de parking et de garages ont été correctement étudiés;

La Commission émet un avis défavorable et suggère dès lors de revoir le projet qui devrait présenter un volume et un gabarit maxima équivalent à celui des plus petits des deux bâtiments et de répartir le nombre d'appartements en plusieurs de ces petits volumes";

Considérant que le projet est repris en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur à front de la rue de la Vallée et en zone d'aménagement différé, au-delà, au plan de secteur de Charleroi, approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979;

Considérant que la demande consiste en la construction de deux immeubles de 14 appartements chacun; que les garages sont envisagés en sous-sol; que leur accès est, quant à lui, surmonté d'une placette verdurée;

Considérant que l'enquête publique réalisée en vertu de l'article 330 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine a engendré 113 lettres de réclamations; que ces dernières sont relatives à la volumétrie du projet, à l'absence d'égout, à la perte du caractère rural du quartier ainsi qu'à l'augmentation du charroi;

Vu l'avis défavorable à l'unanimité de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire en date du 18 janvier 1999;

Considérant que l'implantation de deux immeubles à appartements, lesquels sont par essence destinés à la résidence, est conforme à la destination de la zone d'habitat; qu'il convient de vérifier si ce projet est compatible avec le bon aménagement des lieux;

Considérant que le quartier du Bultia, dans sa configuration actuelle, est né du phénomène de suburbanisation, ce par le développement constant des espaces

entourant l'agglomération de Charleroi; que son développement a bénéficié, en outre, de la proximité immédiate de la Route Nationale 5, laquelle est une voie de pénétration majeure vers Charleroi, ainsi que de par les nombreux équipements qui la longent, et notamment l'important complexe commercial du Bultia situé derrière les parcelles visées par la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que ce quartier se caractérise par un habitat résidentiel hétéroclite et non homogène quant à son architecture; que l'on ne peut pas, sur ce constat, parler d'une typologie rurale au sens usuel du terme; qu'à tout le moins celle-ci n'est certes plus prédominante et doit être relativisée;

Considérant que la hauteur sous corniche des bâtiments projetés a pour référence un ancien corps de ferme situé en face des parcelles devant accueillir la construction; que le projet se développe en fonction de la déclivité du terrain; que le premier bâtiment est volontairement plus bas de la route afin précisément de relativiser sa hauteur; que la différence proposée de 60 centimètres entre les deux bâtiments permet à l'ensemble d'épouser au mieux le terrain en créant une rupture de faîtage; que cette dernière est encore accentuée par la rupture de volume en ce qui concerne chacun des deux bâtiments; qu'il ressort de l'ensemble de ces éléments que les gabarits et volumes proposés s'intègrent dans leur environnement;

Considérant, vu la typologie hétéroclite de l'habitat existant, qu'en proposant une architecture de type pré-urbain de qualité, le projet ne peut être considéré comme étant en rupture avec ce dernier;

Considérant la faible densité du projet et son rapport P/S, lesquels permettront des dégagements latéraux importants;

Considérant que la rue de la Vallée, voirie à desserte locale desservant le projet, est suffisamment large et apte à accueillir le charroi supplémentaire généré par la réalisation du projet, lequel peut être estimé entre 30 et 40 nouveaux véhicules; que tout risque de congestionnement de la voirie est d'autant plus relatif que le demandeur a prévu des garages en sous-sol ainsi qu'un parking réservé aux visiteurs;

Considérant que le projet prévoit un système d'égouttage individuel complet comprenant l'installation d'une petite station d'épuration individuelle devant traiter les eaux usées; que ce système est conforme aux normes réglementaires en vigueur»;

Considérant que les trois recours sont connexes et qu'il y a lieu de les joindre;

Considérant que la société anonyme «Résidence La Vallée» demande à intervenir dans les procédures en référé; qu'elle est bénéficiaire de l'acte attaqué, et qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable, tenant à l'importance des travaux autorisés, à la modification de la circulation, à l'esthétique et l'atteinte à la nature du quartier; qu'ils soutiennent que la décision attaquée autorise la construction d'un immeuble à appartements massif et imposant dans un quartier composé presque uniquement de villas monofamiliales et de fermettes rénovées destinées au même usage; qu'ils estiment que cela nuit à l'esthétique des lieux, à leur caractère rural et à la qualité de vie des habitants; qu'ils font valoir que, outre la rupture d'esthétisme que constitue l'implantation d'un bâtiment de pareilles dimensions et d'un tel gabarit à cet endroit, la rue de la Vallée étant une rue sans issue, la construction de 28 appartements va générer un accroissement de trafic considérable, dans un quartier incontestablement calme et où les enfants peuvent encore jouer sur la rue et ce, alors même que la voirie desservant la rue de la Vallée (3 mètres 30 de largeur) n'est manifestement pas adaptée à un tel charroi; qu'ils ajoutent que l'habitat d'un quartier situé à la campagne, dans une rue sans issue dont la dernière portion est au demeurant privée, ne peut indéfiniment être étendu sans créer ces inconvénients au détriment tant de ceux qui y résident déjà que de ceux qui viendraient s'y adjoindre si le projet conçu venait à se réaliser;

Considérant que les pièces versées au dossier révèlent que le quartier où l'acte attaqué autorise la

construction litigieuse est bâti de constructions disparates, affectées au logement ou à des activités économiques, où d'anciens bâtiments agricoles côtoient des maisons récentes entre pignons et des villas de styles variés, et où certains immeubles d'une hauteur sous corniche analogue à celle de la construction litigieuse existent déjà; que si un certain accroissement du trafic est prévisible, la rue de la vallée paraît en mesure de l'accueillir; qu'il n'apparaît en effet pas qu'elle serait sur la totalité de la longueur aussi étroite que les requérants le prétendent, et qu'elle dessert sans problème majeur l'entrepôt de matériaux de construction d'une entreprise appartenant au requérant PAQUET; que le bâtiment litigieux lui-même est d'une esthétique soignée et s'implante sur une vaste parcelle; que le préjudice allégué ne peut être considéré comme grave;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que les demandes de suspension ne peuvent être accueillies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A.89.996/XIII-1585, A.89.997/XIII-1584 et A.89.998/XIII-1583 sont jointes dans la procédure en référé.

Article 2.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme «Résidence La Vallée» dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 3.

Les demandes de suspension sont rejetées.

Article 4.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme «Résidence la Vallée», liquidés à la somme de 15.000 francs, sont mis à charge des requérants à concurrence de 5.000 francs chacun.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le quinze septembre deux mille par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.