

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 144.758 du 20 mai 2005

A.160.773/XIII-3675

En cause : 1. **SIMON** Bernard,
 2. **CHARON** Muriel,
 ayant élu domicile chez
 Me Olivier VERHOEVEN, avocat,
 boulevard Audent 15
 6000 Charleroi,

contre :

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

Partie intervenante :

la Commune de Floreffe.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 14 mars 2005 par Bernard SIMON et Muriel CHARON, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 octobre 2004 par le fonctionnaire délégué en vue de la rénovation et de l'extension d'un complexe scolaire fondamental à Floreffe (Floriffoux) sur une parcelle cadastrée section C, n° 180 l², r²;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 14 avril 2005 par laquelle la commune de Floreffe demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 25 avril 2005 fixant l'affaire à l'audience du 13 mai 2005 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me N. TISON, loco Me O. VERHOEVEN, avocat, comparaissant pour les requérants, et, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 de suspension se présentent comme suit :

1. Le 9 juin 2004, la commune de Floreffe soumet à l'administration de l'aménagement du territoire du Gouvernement de la Région wallonne une demande de permis d'urbanisme pour la réalisation de travaux d'extension et de rénovation du complexe scolaire fondamental de Floriffoux sur une parcelle cadastrée section C, n° 180 l², r²;

2. Une enquête publique est organisée du 14 au 28 juin 2004. Quatre réclamations sont communiquées dont une par les requérants. Des réclamations orales sont également formulées lors de la clôture de l'enquête publique.

3. Le 24 juin 2004, la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) se prononce favorablement à propos du projet.

4. Le 1^{er} juillet 2004, la commission royale des monuments, sites et fouilles aurait émis un avis favorable sur le projet selon la partie adverse.

5. Le 19 juillet 2004, la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) du ministère de la Région wallonne émet un avis favorable au sujet du projet.

6. Le 22 juillet 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Floreffe donne un avis favorable concernant le projet. Cet avis est rédigé de la façon suivante :

" LE COLLEGE,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et notamment ses articles 107 à 109 déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir, 115 à 118 et 330 à 380 organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Vu l'article 123, l^o de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que l'Administration communale de Floreffe a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5150 Floreffe (Floriffoux), rue de Dorlodot, 15, cadastré section C n^{os} 180 l², 180 r², et ayant pour objet l'extension de l'école fondamentale de Floriffoux;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée par les architectes à l'administration communale par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 15 juin 2004;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 mètres, le solde restant en zone agricole au plan de secteur de Namur adopté par Arrêté de l'Exécutif de la Région wallonne du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement dûment approuvé;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code précité qu'en vertu de l'article 109 du Code précité, le permis est délivré de l'avis conforme du fonctionnaire délégué;

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

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : Permis d'urbanisme impliquant l'application de l'article 330, 12° - demandes de permis d'urbanisme relatives à la construction, la reconstruction ou la transformation d'un bâtiment qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 205 ou localisés dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215;

Considérant que 4 réclamations écrites et un ensemble de réclamations orales ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Compagnie Intercommunale Bruxelloise des Eaux : Les risques que peuvent engendrer les travaux sur leurs ouvrages - que son avis sollicité en date du 11 juin 2004 et transmis en date du 25 juin 2004 est favorable;
- Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire : a émis en date du 24 juin 2004 un avis favorable libellé comme suit :

« Le Président fait entrer les représentants du bureau d'architecture JASPARD, auteur de projet, ainsi que l'Echevine de l'Enseignement et leur souhaite la bienvenue.

Le Président explique le déroulement de l'exposé.

Il indique que la Commission n'est pas là pour remettre un avis d'opportunité mais que celle-ci sera amenée à remettre un avis motivé et circonstancié :

- a) sur l'intégration du projet eu égard à l'environnement bâti ou non bâti. L'environnement se trouve tant au niveau des parcelles contiguës (droite, gauche, derrière, devant) mais aussi dans un rayon de 50 mètres. Il faut savoir que le projet est repris dans le périmètre du site classé de la Ferme de la Tour (à l'ouest) et est également visible depuis les berges de l'ancien bras de Sambre (Sud géographique).
- b) Le projet ne compromet-il pas la destination première de la zone ?
- c) En quoi et comment le champ visuel du périmètre classé n'est-il pas perturbé ?

En guise de préambule et afin de mieux cerner le sujet, le Président propose que la réflexion se fasse en fonction de différents paramètres, l'élément moteur étant l'intégration.

A) L'implantation par rapport à ce qui existe,

- 1) par rapport à l'alignement (façades existantes, espace-rue, zone de recul, voirie, parcage en dehors ou non du domaine public) ;
- 2) par rapport aux parcelles latérales et au terrain arrière en zone agricole

B) La typologie du bâtiment.

Quel est le gabarit du volume principal, des volumes secondaires ? Comment s'articulent-ils entre eux pour former un ensemble homogène ? Quelles sont les ouvertures pratiquées, leurs emplacements, superficies et modénatures ? Quels sont les matériaux de parement (élévation, couverture toitures, leur tonalité) ? Quel est le rapport bâti et non bâti, l'espace réservé à la zone de cour et jardin ?

C) L'aspect sécurité, confort et stabilité.

Le projet tient-il compte des services d'intervention (Pompiers, ambulances) ?

Le projet prévoit-il une étude de stabilité eu égard à d'importants dénivelés notamment à l'arrière gauche ?

Après avoir posé les balises nécessaires, le Président cède la parole à M. DESCHAMBRE.

Le bureau JASPARD dispose deux panneaux sur lesquels apparaissent une vue d'ensemble du site (périmètre classé et voisinage immédiat) et trois vues en élévation du projet.

M. DESCHAMBRE explique que ce projet est le fruit de 2 années de travail en étroite collaboration avec un Comité d'accompagnement composé de représentants de l'Administration communale, de représentants du Comité de parents, d'un représentant du Pouvoir subsidiant, d'enseignants et du Directeur des écoles. Des 4 options présentées, la quatrième a été retenue après présentation au niveau du Conseil communal.

Une analyse critique du site choisi a été réalisée (complexe scolaire existant).

Premier constat, l'école se situe en limite Sud de l'ensemble. L'ensemble est composé de 3 bâtiments (une ancienne maison communale, une école de base et un ancien garage transformé).

La qualité architecturale : style néo-classique orienté vers la cour. Le bâtiment intermédiaire entre deux styles n'est pas très bien intégré d'un point de vue «matériaux». Autre élément, la cour et avant-cour constitue un «trou» dans le bâti. La cour cernée des deux côtés par un mur haut cachant la vue et notamment la vue intéressante vers le bras de Sambre (côté S.E.).

Superficie :

Actuellement, la surface «école» représente 450m²; compte tenu de l'étroitesse des locaux, du nombre croissant d'élèves et de la possibilité d'obtenir des subsides, le projet prévoit une surface de 1150m².

Après une première ébauche, la Commission des Monuments, Sites et Fouilles de la Région Wallonne a été sollicitée et a remis un avis de principe favorable au projet.

Les objectifs poursuivis sont :

- maintenir le bâtiment existant qui doit garder son caractère originel;
- améliorer la fonction et l'organisation interne;
- veiller à obtenir une fonction pédagogique cohérente;
- respecter les normes édictées par le Pouvoir subsidiant;
- créer une école gaie et ensoleillée (éviter le superflu).

D'un point de vue architectural :

- intervention architecturale discrète;
- «décarcérer» les lieux en donnant vie à la cour;
- créer des constructions durables et économiques (bioclimatique, réductrice de consommation, ...);
- revitaliser l'architecture en place en y ajoutant des éléments de style contemporain.

L'organisation spatiale :

L'option 4 a été retenue, celle-ci privilégie le plain-pied et la communication entre les différents groupes. Les enfants sont spatialement en contact avec le sol ce qui accentue l'attachement au sol, en deux mots au monde rural. Autre avantage, le

plain-pied facilite le respect des normes en matière d'incendie, de personnes à mobilité réduite et de mobilité pour les enfants fréquentant le cycle maternel. L'agencement des classes est tel qu'il représente la symbolique du «cycle continu», une progression spatiale bien reconfigurée.

Le réfectoire qui constitue le point de rassemblement, de rencontre (matin-midi-soir), de par son emplacement maintient le contact avec le village, il ferme l'espace bâti et recrée l'espace-rue. La cour de récréation constitue un grand patio central.

L'entrée de l'école se matérialise par une grille, porte à dimension humaine composée d'un porche couvert où les parents peuvent accueillir les enfants en cas d'intempéries. La grille peut s'ouvrir pour le passage de camions de pompiers ou pour des véhicules d'entretien communaux. En tant ordinaire, sauf règlement interne de l'école, seulement deux mètres de la grille seront ouverts. Le préau représente l'élément de liaison qui permet le passage d'un bâtiment à un autre.

Vu l'état de détérioration du mur (côté SIMON-CHARRON), celui-ci sera démoli jusqu'au soubassement voire plus bas si l'étude de stabilité le préconise. Il sera par la suite reconstruit de manière à permettre un appui suffisant pour les classes maternelles et les sanitaires.

Le mur côté S.E. permettant de découvrir l'ancien bras de Sambre sera démoli jusqu'à une hauteur de 1m. On y intégrera une ferronnerie permettant de faire pousser une végétation (plante grimpante).

Image :

Une intervention mineure est programmée concernant les bâtiments existants : remplacement de châssis, création d'une mezzanine, percement de baies sur le pignon S.O. du bâtiment. Ce percement de baies qui doit permettre un petit apport de lumière est conditionné à l'acquisition ou non d'une bande de terrain d'une largeur de 3 mètres. Cette frange de lumière attirerait le regard vers la prairie et vers la Ferme de la Tour. En cas de désaccord avec le propriétaire, les percements n'auraient pas lieu.

La toiture de l'ancien garage sera démontée et le mur sera rehaussé quasi à hauteur du bâtiment contigu de manière à former un ensemble continu séparé par une fine cassure.

On notera une différenciation au niveau des matériaux de la toiture (zinc), la création d'un nouveau plateau avec un bandeau vitré. Ces travaux permettront une meilleure intégration au niveau de la volumétrie.

Un bureau d'ingénieur se penchera sur le déséquilibre causé par une poche de remblai au pied du mur côté Sud.

L'école est entièrement ouverte au soleil, un projet prévoyant des constructions légères (élément à ossature bois) privilégiant l'aspect visuel avec de nombreuses faces vitrées.

Le travail s'effectuera avec un radier général. L'idée est de créer des volumes principaux à faible pente et à l'arrière des locaux techniques à toitures plates permettant de limiter l'impact à partir de la propriété voisine. Le préau présente une toiture monopente en zinc, traité en briques pour respecter la typologie des matériaux existants. Des petits éléments de jonction à toitures plates (local technique) complètent l'ensemble.

Une double rampe en creux avec un petit préau a été prévue à l'arrière de la cour de récréation permettant un accès plus aisé vers la plaine de jeux.

Le réfectoire avec porche ferme le front bâti tant en plan qu'en élévation; ils descendent en cascade vers l'habitation voisine. L'accent a été mis sur la préservation de la configuration initiale.

Un espace d'accueil derrière la grille et sous le porche couvert a été prévu de manière à confiner les mouvements côté intérieur de l'école au lieu du côté voirie.

Après l'exposé de M. DESCHAMBRE, la parole est laissée aux membres pour les questions et/ou les observations.

Compte tenu de la profondeur du préau: 8 mètres, on pourrait reculer le porche de 2 mètres vers l'intérieur pour permettre de dégager davantage l'espace entre l'entrée et la rue.

Réponse. Cela est techniquement possible mais déstructurerait un peu l'alignement bâti.

Ce qui va dépasser par rapport à la hauteur du mur actuel côté voisin ? 2.20m mesure prise à partir de la cour de récréation,

Quel est l'intérêt de réaliser des franges de lumière (étroites ouvertures) dans les classes primaires ? Permettre un apport de lumière (plus agréable et décroisement des classes).

Quelle est la distance prévue entre le voisin direct et la nouvelle construction ? Une distance qui varie mais de l'ordre de 2.05m. Le projet a tenu compte de sa demande de pouvoir utiliser un passage pour accéder à son jardin. Compte tenu des besoins d'extension de l'école, il n'a pas été possible de maintenir la distance souhaitée par les voisins (M. et Mme SIMON-CHARRON). Néanmoins, il subsiste un petit passage.

Quel système a-t-on prévu en matière d'évacuation des eaux ? La situation actuelle de l'école est tout à fait illégale; en effet, les eaux usées s'évacuent actuellement via un tuyau à l'arrière de l'école vers l'ancien bras de Sambre et une partie des eaux pluviales vers l'égouttage à rue. Il est prévu de placer une citerne à eau de pluie d'une capacité de 10.000L afin de réutiliser l'eau pour les sanitaires. L'évacuation des eaux existantes vers l'ancien bras de Sambre sera supprimée. Une micro-station d'épuration sera placée au milieu de la cour et évacuera les eaux au point le plus bas de l'égouttage situé au niveau de la rue de Dorlodot.

Le bloc maternel peut-il être ouvert ou fermé à volonté ? Réponse affirmative : il peut être ouvert et fermé en fonction des activités organisées. Il peut constituer un grand préau fermé.

L'aire de jeux peut permettre de scinder les groupes : les petits peuvent se rendre à la plaine de jeux (aménagée dernièrement pour répondre aux normes de sécurité).

A quelle distance le réfectoire se trouve-t-il de la route ? Approximativement 4 mètres, l'autorité communale devra avoir une réflexion globale en terme de sécurité aux abords de l'école (suppression ou non du passage pour piétons, zone de parcage pour enseignants, pour les parents, pour les cars scolaires,...). Le projet a été dessiné par rapport à la situation existante.

Qu'a-t-on prévu au-dessus de l'ancien garage ? Il a été prévu d'aménager des petites classes, petits locaux. Et au-dessus de l'école primaire ? Le faux plafond sera enlevé et une mezzanine sera créée à une hauteur de 4.70 m du sol. Un espace rangement est également prévu au-dessus des sanitaires.

Il est signalé que l'implantation maternelle réduit très fort la cour de récréation.

Il s'agit d'éviter 3 problèmes déjà rencontrés dans une autre implantation scolaire - grande chaleur, surchauffe des locaux ? Le projet prévoit un vitrage super isolant ainsi qu'un système intégré de pare-soleil. Il est également prévu des espaces pour plantes dans des bacs hors-sol. Une ventilation de nuit est également possible au niveau des sanitaires dans les implantations maternelles. Des éléments végétaux à feuilles caduques peuvent venir compléter les éléments précités.

- acoustique ? Les constructions en bois contrairement aux constructions béton doivent permettre d'atténuer cette problématique.
- choix de chauffage (le chauffage par le sol n'est pas toujours la bonne solution) ? Les auteurs de projet n'ont pas encore fait leur choix. Une étude devra être réalisée.

Il est également nécessaire de prévoir une alarme anti-intrusion eu égard à la recrudescence des vols et des actes de vandalisme.

Pourquoi le choix du zinc comme matériau de couverture ? N'est-il pas nocif ? Réponse négative en ce qui concerne la nocivité. En matière de toiture plate ou à faible pente, le zinc apparaît comme le matériau le mieux approprié et est même considéré comme un matériau noble. En matière d'extension, les solutions n'étaient pas nombreuses sur ce site. Aucune possibilité d'extension à l'arrière car cette partie se trouve en zone agricole.

La cour sera composée de pavés autobloquants.

Les baies prévues côté champ sur le pignon S.O. sont-elles prévues à châssis fixes ? réponse affirmative.

Le Président remercie les auteurs de projet pour leur belle présentation et estime que la Commission a suffisamment d'éléments pour remettre un avis motivé et circonstancié en toute connaissance de cause.

Considérant la sécurité des abords, une étude de sécurité et de mobilité doit être concomitante du projet;

Considérant qu'il serait judicieux de prévoir une citerne d'eau d'une capacité de 20.000L en lieu et place de 10.000L;

Une remarque est également émise concernant l'effet d'éblouissement qui sera causé par les franges de lumière créées par les étroites ouvertures côté pignon S.O. dans les classes primaires. Cette lumière est gênante et constitue un aspect d'inconfort. Il est rappelé qu'en cas de non-vente de la bande de terrain, les baies ne seront pas créées.

Considérant que le projet constitue un ensemble homogène qui s'intègre parfaitement au cadre bâti et non bâti;

Considérant que le projet ne perturbe pas le champ visuel et n'a pas d'impact négatif sur l'environnement immédiat;

Après échanges de vue,

La Commission à l'unanimité de ses membres émet un avis FAVORABLE au projet».

Considérant que nous partageons totalement l'avis favorable rendu unanimement par notre Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire en date du 24 juin 2004;

Considérant l'avis de principe favorable au projet émis le 23 juin 2003 par Monsieur le Fonctionnaire délégué après avoir interrogé la Commission provinciale des Monuments, Sites et Fouilles;

Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti environnant par le respect des gabarits, des matériaux;

Considérant la signature de la Ministre Dupuis de la promesse de principe relative aux travaux en cause;

Considérant les annexes numérotées de 1 à 2 jointes à la présente délibération, répondant aux observations et/ou objections des réclamants;

Après avoir entendu l'exposé de Messieurs JASPARD et DESCHAMBRE, architectes et auteurs du projet;

Après avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité :

Article 1^{er}. D'émettre un avis favorable au projet de l'Administration communale de Floreffe ayant pour objet l'extension de l'école fondamentale de Floriffoux

Article 2 : De transmettre la présente délibération à Monsieur le Fonctionnaire délégué.

ANNEXE 1.

JUSTIFICATION ET CONTRE-ARGUMENTATION EU EGARD A LA LETTRE DE RECLAMATION DES EPOUX SIMON-CHARRON (représentés par la société d'avocats Duvieusart § Associés).

1. Superficie, taille du bâtiment,...

- sans objet dans le cadre d'une enquête publique.

La société d'avocats Duvieusart § Associés S.P.R.L. estime que la demande de permis ne respecte pas l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P et remet en cause le projet (voir 5 pages de réclamations)

Réponse : le projet rencontre de manière durable les besoins :

- sociaux : adéquation de la surface pédagogique au nombre d'élèves. L'école répond parfaitement aux normes et programme minimal pédagogiques et fonctionnels imposés par le pouvoir subsidiant (qui n'accepte aucun m² superflu). Suivant le nombre des élèves inscrits au 30.10.02, le nombre de m² admis à subvention auraient pu être supérieurs à ceux projetés dans le dossier actuel...
- économiques : ... la surface « construite » (bâtiment et/ou abords aménagés) n'est pas augmentée (au-delà des murs limites actuels de la cour notamment), aucune surface n'est reprise sur des espaces verts.
- patrimoniaux : l'option « plain-pied » résulte notamment d'un souhait « imposé » par la Commission des Monuments et Sites de ne pas dépasser les gabarits actuels de la construction existante
- environnementaux : les critères de développement durable sont intégrés à l'architecture d'éco-construction présentée (recyclage de l'eau, bio-climatisme, ...). La qualité environnementale du site (bras de Sambre, plaine de jeux) n'est pas altérée

2. aspect architectural

L'intégration (au sens urbanistique) ne résulte pas nécessairement d'une reproduction (douteuse) à l'identique d'une typologie, d'un archétype : voir toute l'argumentation contenue dans la notice d'incidence jointe à notre dossier (architecture résolument contemporaine toutefois intégrée)

Justement, l'intégration du bâtiment à rue réside dans un respect d'une «cascade», tant dans le plan (par retraits/décrochements successifs parallèlement à la rue = alignement front bâti) que dans les élévations (chutes successives des alignements de corniches propres à une rue en pente qui fait que «le bâtiment voisin est toujours plus haut»)

RGBSR : pas d'application dans le présent site eu égard aux règlements RGBSR.

Contradiction entre l'argumentation d'ombrage néfaste (qui n'existe pas en fait ...) et le rejet des toitures plates ou à simple versant à pente très faible.

Intégration aux particularités du site classé : référence à l'avis préalable obtenu de la Commission qui loue le projet sans restriction

3. aspect «sécurité», abords, pompiers

L'école répondant aux besoins actuels (nombre d'élèves au 30/10/2002), l'incidence sur le charroi n'en sera pas modifiée.

Toutefois, une étude de sécurité routière propre à l'ensemble du quartier (globalité) sera entamée ce qui améliorera la situation actuelle (particularité) aux abords de l'établissement

L'écart au voisin est sans conteste $> 1,90$ m (argument faux). De plus, aucune obligation à cet égard n'était « due » dans la mesure des circonstances (connues à présent) du statut de la limite de mitoyenneté.

Le projet a été soumis à l'approbation du Service Incendie compétent en matière de prévention qui a remis avis favorable (à confirmer dans le cadre du permis d'urbanisme actuel)

Le projet répond aux règlements en vigueur qui ont force de loi.

4. «mitoyenneté»

Le mur n'est pas mitoyen, il est mur limite.

Le sieur SIMON s'appuie de manière illégale sur ce mur qui ne lui appartient pas (il n'en a pas racheté la mitoyenneté). Il lui importe donc de s'assurer de son côté à la bonne tenue de son édifice en cas de démolition du mur de l'école qui appartient sur sa totalité à la Commune.

Le rapport du géomètre n'est pas unilatéral puisqu'il y a la contre-signature du géomètre représentant le client SIMON. De plus, le géomètre est un expert juré (assermenté) qui a force de loi.

Permis d'urbanisme : conditionné ? (voir les modalités y contenues)

5. récupération eau de pluie et égouttage

Le projet améliore sans conteste la situation existante. Le projet respecte la législation en vigueur. L'accent étant mis sur la récupération des eaux pluviales.

6. hauteurs, ensoleillement ...

voir contre-argument sur la définition même de l'alignement à rue (ce n'est pas la prolongation de la façade du sieur SIMON ...) : effet de « cascade »,...

Ensoleillement ouest et ... nord. Le soleil ne va pas au-delà de l'ouest et de plus la façade ouest n'est pas une façade mais un mur mitoyen qui ne pouvait contenir l'oeil de boeuf. Ecart > 1,90 m (2,05 m min.) sans obligation de toute façon. Nature de la « servitude » (rien n'a été acté légalement en ce sens, elle n'existe donc pas... sauf dans les faits) : l'accès véhicule a été conditionné dans le permis..., la Commune a toujours eu le souci de préserver ce passage mais dans les limites des surfaces pédagogiques nécessaires à l'école.

Vues droites (règles civiles) : argument faux et sans objet, puisqu'on a tenu compte justement d'un certain retrait à la limite mitoyenne.

ANNEXE 2.

JUSTIFICATION ET CONTRE-ARGUMENTATION EU EGARD AUX LETTRES DES TROIS AUTRES RECLAMATIONS.

Réclamation (Lacroix).

Les études et simulations d'ensoleillement (angles d'azimut et de hauteur solaire) révèlent, que ledit bâtiment ne sera que très peu soumis à un nouvel ombrage du fait du projet puisque cette habitation est "comprise" dans l'ombre portée du bâtiment existant dont la hauteur (faîte toiture) est beaucoup plus élevée que le faîte du réfectoire projeté dans une orientation S-W où le soleil est bas (l'éloignement ou la proximité ne joue que très peu).

L'argumentation relative à l'affectation du réfectoire sort complètement des prérogatives urbanistiques.

L'implantation à rue est tout à fait pertinente et même conseillée par la Commission provinciale des Monuments, Sites et Fouilles.

Réclamation (Collignon-Gillet).

Les fenêtres évoquées dans la réclamation sont des fenêtres de ventilation situées à une hauteur très importante (ouverture nécessitant une canne). Aucun risque de vue directe. De plus, elle se situe, en retrait de 2 mètres par rapport à la limite de propriété SIMON-CHARRON.

La réclamation (Warrand-Dubois). Toutes les réponses ont été données (voir ci-dessus + annexe 1).

Il est à noter que l'argumentation de la partie SIMON couvre celle des autres voisins".

7. Le 30 septembre 2004, le service incendie émet un avis sur le projet.

8. Le 21 octobre 2004, le fonctionnaire délégué accorde le permis sollicité par la commune de Floreffe. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé de la manière suivante :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement Wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

Considérant que l'Administration communale de Floreffe a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à FLOREFFE / Floriffoux cadastré section C n° 180 l²-r², et ayant pour objet la rénovation /extension du complexe scolaire fondamental;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la Direction de Namur de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, par envoi recommandé à la poste contre accusé de réception postal daté du 15/06/04;

Vu l'article 127 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu les articles 274 et 274 bis du Code précité déterminant respectivement les personnes de droit public et les actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les permis prescrits par les articles 84 et 89 sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;

Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural sur ±50m de profondeur et en zone agricole pour le surplus et que le projet s'implante en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans le périmètre du site « Alentours de la Ferme de la Tour », classé par arrêté du 06/02/2004;

Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé à proximité d'un site Natura 2000 visé par l'article l^{bis} alinéa unique 18° de la loi du 12 juillet 1973 sur la conservation de la nature, modifié par le décret du 6 décembre 2001 relatif à la conservation des sites Natura 2000 ainsi que de la faune et de la flore sauvage;

Considérant que le bien se situe à proximité d'une canalisation CIBE;

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

Considérant que les services ou commissions visées ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Commission Provinciale des Monuments, Sites et Fouilles: bien situé dans le périmètre d'un site classé; que son avis sollicité en date du 24/06/04 et transmis en date du 01/07/04 est favorable;
- CIBE; que son avis du 11/06/04 est favorable;
- Commission consultative d'aménagement du territoire; que son avis est favorable;

- DGRNE - Division de la Nature et des Forêts : proximité d'un site Natura 2000; que son avis sollicité en date du 24/06/04 et transmis en date du 23/07/04 est favorable;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'article 330, 12° du Code;

Considérant que 2 réclamations écrites et une réclamation orale ont été introduites, s'opposant au projet aux motifs suivants :

- Architecture non intégrée;
- Gabarit trop important;
- Problème de sécurité routière;
- Problème de sécurité incendie;
- Nuisances de vues et d'ombrage;

Vu le rapport détaillé du Collège des Bourgmestre et Echevins répondant point par point aux diverses remarques émises lors de l'enquête;

Considérant que l'architecture, contrairement à ce qu'affirment les réclamants, a été particulièrement bien étudiée; qu'elle a d'ailleurs reçu l'aval de la Commission Provinciale des Monuments, Sites et Fouilles;

Considérant que le gabarit et les matériaux permettent une bonne inscription dans le cadre bâti de la voirie;

Considérant que la population scolaire restant plus ou moins identique, le projet ne devrait pas modifier le flux de circulation;

Considérant que le service incendie a remis un avis favorable au projet;

Considérant que le projet, eu égard à l'orientation des lieux, n'est pas de nature à occasionner des nuisances d'ombrage anormales pour les propriétés voisines;

Considérant que les réclamations portant sur d'éventuels problèmes de vues ou sur des non-respects du Code civil n'apparaissent pas fondées,

ARRETE

Article 1.

Le permis est octroyé.

Article 2.

Expédition du présent arrêté est transmise au Collège des Bourgmestre et Echevins de FLOREFFE.

Article 3.

Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes";

Considérant que, par requête introduite le 14 avril 2005, la commune de Floreffe demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'au titre du préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate du permis attaqué, les requérants font valoir en premier lieu ce qui suit :

- " La façade droite de leur immeuble, percée d'un grand oeil de boeuf, donne actuellement sur un des modules préfabriqués à usage de classe d'une hauteur d'environ 2 m 50, situé à une distance de l'ordre de 5 mètres.

Ce module a fait l'objet d'un permis de régularisation en date du mois de décembre 2001.

Or, si le projet litigieux se concrétise, la pièce dont question ci-avant, côté façade droite, donnera sur un immeuble atteignant ... 6 mètres de haut, situé à une distance de moins de ... 1,90 mètre !

Les requérants seront par conséquent privés de toute luminosité et leur vue sera limitée à un mur uniforme et continu. Ils seront ainsi ni plus ni moins enfermés !

Ils subiront en outre les nombreuses nuisances liées directement à l'usage des cuisines qui seront abritées dans cette partie du bâtiment, à savoir le bruit et les odeurs.

La porte des cuisines et du préau feront en effet face à leur façade !

Il convient d'ajouter à ces nombreux désagréments, le va-et-vient incessant qui s'effectuera par la desserte de service laquelle est aménagée entre leur immeuble et la construction envisagée afin d'accéder à la cuisine, au préau et à la réserve de l'école.

Aux inconvénients précités, il convient encore d'ajouter la perte de toute intimité puisque tout un chacun qui utilisera ce passage aura une vue directe dans leur maison et leur jardin.

La seule alternative pour les requérants sera dès lors de vivre reclus derrière des tentures afin de préserver un tant soit peu leur vie privée.

En conclusion, non seulement ils se retrouveront enfermés, emmurés compte tenu de la proximité du mur de plus de 6 mètres de haut, perdront toute tranquillité, intimité et luminosité mais ils devront en plus subir les nuisances auditives et olfactives liées à l'utilisation des cuisines !";

Considérant qu'il ressort du plan du rez-de-chaussée que l'axe de la limite mitoyenne longe le mur de l'annexe dans lequel se trouve un grand oeil-de-boeuf dont il est question dans la demande de suspension; qu'ainsi, cet oeil-de-boeuf donne directement et immédiatement sur la propriété voisine sur laquelle le permis autorise la construction; que pour accéder à leur garage, lequel est situé à l'arrière dans leur jardin, les requérants doivent passer le long de leur annexe, c'est-à-dire le long du mur où se trouve l'oeil-de-boeuf, sur le terrain à bâtir qui, selon ledit plan, ne leur appartient pas;

Considérant que les requérants écrivent qu'ils "disposent encore d'un passage du côté droit de l'immeuble" (c'est-à-dire le passage sus-décrit) et que "ce passage constitue le seul accès à leur garage et à leur terrain";

Considérant que les requérants n'apportent pas la preuve que ce "passage" est une servitude de passage grevant le fonds voisin qui serait servant au profit de leur fonds qui serait dominant; que ce "passage" est peut être une simple tolérance de la commune; qu'en tout état de cause, le statut juridique actuel précis de ce "passage" n'est pas établi par les requérants; que pas davantage, ils ne justifient la légalité de l'oeil-de-boeuf situé immédiatement à la limite de la propriété de la commune; que, dès lors, le préjudice décrit ne peut être retenu, qu'il s'agisse de la perte de luminosité, du "va-et-vient incessant qui s'effectuera par la desserte de service", de l'utilisation du passage par les occupants de l'école ou de la "perte d'intimité" et ce d'autant plus qu'à l'heure actuelle, se trouvent déjà des bâtiments préfabriqués;

Considérant que les requérants décrivent un deuxième risque de préjudice dans les termes suivants :

- " Les nuisances olfactives ne se limiteront d'ailleurs pas à l'odeur des cuisines dans la mesure où la chambre de visite de l'ensemble de l'école (anciennes annexes + nouvelles) sera installée au niveau de la desserte de service, à moins d'un mètre de leur immeuble.

Cette chambre de visite est censée collecter les eaux de pluie et les eaux usées.

Il ne fait aucun doute que ce «grand» collecteur induira un dégagement d'odeurs nauséabondes dont «profiteront» bon gré mal gré les requérants !

Il est par ailleurs fort probable qu'en cas de débordement de cette chambre de visite, son contenu n'envahisse leur propriété laquelle se situe en contrebas.

Les craintes des requérants sont d'autant plus légitimes que les problèmes d'égouttages constituent un souci récurrent des riverains de la rue de Dorlodot.

Il est dès lors inadmissible et à tout le moins particulièrement détrimental (sic) pour les requérants de subir une telle situation dont au demeurant personne ne voudrait. Pour l'instant, des énièmes travaux sont en cours.";

Considérant que, au stade actuel du dossier, les craintes évoquées par les requérants concernant la chambre de visite paraissent purement hypothétiques;

Considérant que les requérants énoncent un troisième risque de préjudice grave difficilement réparable comme suit :

- " Le terrain situé à l'arrière de l'habitation des requérants est actuellement séparé de l'école voisine par un mur de pierres et de briques dont la hauteur varie entre 2 m 64 et 5 m 24.

Si l'immeuble litigieux venait à être réalisé, la hauteur du mur atteindra les 5 m 22 à 7 m 62 !

Il en découlera une perte de luminosité très importante.

En effet, ce mur, en partie mitoyen, constitue la façade Est du projet de telle sorte qu'il en résultera une perte de luminosité durant la majeure partie de la journée (le soleil se levant à l'Est et se couchant, à l'Ouest, il sera caché la plupart du temps par le mur litigieux) et alors que côté façade droite de leur immeuble les requérants subiront simultanément les inconvénients générés par la construction du bâtiment.

En conséquence, outre la vue directe peu agréable sur un mur de 5 à 7 m de haut, les requérants subiront un effet « d'écrasement » manifeste.

Comparativement, le mur actuel verra en effet sa hauteur doubler à certains endroits (de 2 m 64 à 5m 22 par exemple).

Il ne s'agit donc pas en l'occurrence d'un « petit » rehaussement pouvant avoir un impact limité en terme de vue ou de luminosité mais bien de l'édification d'une « forteresse » emmurant les requérants au sein de leur propriété.

Le préjudice résultant de cette perte de luminosité et de cet « emprisonnement » est, en l'espèce, d'autant plus grave que les requérants ont acquis cette maison pour vivre à la campagne et bénéficier de grands espaces, d'une sensation de liberté et d'une grande luminosité.

Leur situation ne peut dès lors être comparée à celle d'une personne qui a fait le choix de vivre en ville.

Or, la construction de ce mur, ajouté à l'installation d'un module imposant à moins de 2 mètres de la façade droite de leur immeuble, va à l'évidence porter une atteinte considérable à leur cadre de vie justifiant la suspension de l'exécution de l'acte (voyez C.E., 26 mars 2001, n° 94.268 ; C.E., 13 novembre 1991, n° 38.094 et C.E., 12 septembre 1998, Adm.publ.mens, 1999, p.12).

Il convient encore de préciser que des classes vont être aménagées dans cette partie du bâtiment ainsi que des fenêtres de sorte que les élèves, professeurs, personnel d'entretien, etc... auront une vue directe sur la propriété des requérants et dans leur immeuble (pour rappel, leur cuisine est composée de grandes baies vitrées).";

Considérant que s'il est exact que le mur longeant la propriété des requérants sera plus haut que celui qui existe actuellement, il n'en demeure pas moins que ce mur longe un seul côté de la propriété de ceux-ci, lesquels continueront à bénéficier d'un dégagement à l'arrière et de l'autre côté de leur propriété; qu'en outre, comme ils le relèvent, le soleil se lève à l'est, soit du côté de leur jardin opposé au mur, et se couche à l'ouest, soit du côté du mur de sorte qu'ils auront encore de l'ensoleillement dans une bonne mesure; qu'on n'aperçoit pas comment un mur situé d'un seul côté de la propriété, fût-il plus élevé que le mur actuel, pourrait constituer une "«forteresse» emmurant les requérants au sein de leur propriété";

Considérant, quant aux fenêtres des locaux du premier étage du bâtiment projeté, qu'elles sont situées en haut des murs; que dès lors, sans que le Conseil d'Etat ne se prononce sur le respect des règles du Code civil quant aux vues, il n'apparaît pas que, au plan du risque de préjudice, celui-ci puisse être qualifié de grave, d'autant plus

que l'école ne sera normalement pas occupée pendant les week-ends et les vacances scolaires;

Considérant que les requérants évoquent un quatrième risque de préjudice grave difficilement réparable qu'ils présentent comme suit :

- " L'extension de l'école de FLORIFFOUX aura également pour conséquence de réduire considérablement l'espace de parking qui se trouve à proximité.

Il ne demeurera en fait que quelques places qui seront utilisées par le corps enseignant.

Or, cette problématique du parking et de la circulation a clairement été mise en exergue par la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire.

Il sera ainsi, entre autres, impossible à un car scolaire de se garer ailleurs que sur la route alors que l'école se situe au milieu d'un tournant.

Les requérants sont quant à eux directement concernés par ces problèmes de mobilité et de sécurité puisqu'ils sont les voisins directs de l'école et qu'en conséquence l'accès à leur domicile sera rendu particulièrement difficile, voir impossible, le matin, le midi et le soir, les parents d'enfants n'ayant d'autre alternative que de stationner sur le trottoir ... devant leur habitation.";

Considérant que l'acte attaqué relève lui-même que "la population scolaire restant plus ou moins identique, le projet ne devrait pas modifier le flux de circulation"; que les requérants ne démontrent pas que cette affirmation serait manifestement erronée et que le flux de circulation et les problèmes de parking seraient sensiblement modifiés à l'avenir en raison de l'exécution de l'acte attaqué; que le préjudice ainsi allégué ne peut être retenu;

Considérant que les requérants font état d'un cinquième risque de préjudice grave difficilement réparable ainsi qu'il suit :

- " Les bâtiments dont la construction est projetée seront en outre érigés dans un style moderne dénaturant complètement le bâti environnant et notamment le style urbanistique du monument classé de la tour d'angle de la ferme de la Tour qui met en évidence «la facette remarquable du monde rural sous l'ancien régime».

Les nouvelles annexes seront en outre construites à l'aide d'armatures en bois et de toitures plates ou à simple versant en zinc.

Il existera donc un contraste manifeste entre le style architectural des anciennes et des nouvelles annexes de l'école ainsi qu'entre ces dernières et l'habitation des requérants.

Les nombreux efforts accomplis ces dernières années pour rendre à celle-ci son cachet d'origine (ancienne habitation érigée en pierres du pays/bois et recouverte d'ardoises naturelles) sont ainsi réduits à néant.

Il en résultera également une moins value plus que conséquente de la valeur de leur immeuble qui se retrouve encerclé par des modules et murs imposants, d'un style architectural totalement contraire au cadre de vie existant !

Ce préjudice est d'autant plus grave que, comme déjà précisé, les requérants ont fait choix de vivre à la campagne dans un quartier caractérisé par ses habitations rurales, son côté « authentique » et la présence d'un patrimoine classé. Ils ont donc fait choix d'un environnement spécifique à l'évidence mis à mal par les constructions ultra-modernes envisagées!";

Considérant que la Commission provinciale des monuments, sites et fouilles a donné un avis favorable au projet; que le risque décrit par les requérants tient à l'esthétique du bâtiment à construire, lequel, selon eux, déparerait les bâtiments avoisinants, plus anciens; qu'il s'agit là d'une question qui, sauf en cas d'erreur manifeste d'appréciation de l'autorité, échappe à la compétence du Conseil d'Etat; qu'a priori, chaque époque a ses conceptions en matière d'urbanisme, l'autorité devant veiller au maintien du patrimoine existant de valeur et au développement d'un nouveau patrimoine contemporain;

Considérant, quant à la moins-value que subirait l'immeuble des requérants, qu'il s'agit d'un préjudice en principe réparable;

Considérant, au sujet du choix de vie à la campagne "dans un quartier caractérisé par ses habitations rurales, son côté «authentique» et la présence d'un patrimoine classé", que, d'une part, la construction projetée se situe en zone d'habitat à caractère rural, et que, d'autre part, s'agissant d'une construction de service public et d'équipement communautaire au sens de l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), elle peut prendre place dans une telle zone aux conditions fixées dans cet article; que les requérants n'invoquent pas, dans leurs moyens, une violation de l'article 27 du CWATUP; qu'ainsi, le cinquième aspect du préjudice vanté ne peut être retenu;

Considérant que les requérants font valoir un sixième risque de préjudice grave difficilement réparable décrit comme suit :

- " Se situe l'arrière de leur immeuble, une annexe, bâtie depuis plus de trente ans, servant de garage pour leurs deux véhicules et de remise. Cette annexe repose contre le mur d'enceinte de l'école.

En conséquence, la destruction et le rehaussement de ce mur emporteront nécessairement celle de l'annexe !

Il en résulte dès lors une atteinte manifeste mais également irréparable à leur droit de propriété.";

Considérant que la partie adverse relève que le mur auquel est adossé l'annexe qui sert de garage et de remise est privatif et appartient en exclusivité à la commune; que les requérants n'apportent aucune preuve de la mitoyenneté de ce mur et donc de la légalité de l'utilisation de celui-ci comme appui de l'annexe; que, dans ces conditions, le risque de préjudice invoqué ne peut être pris en compte;

Considérant que les requérants se prévalent d'un septième risque de préjudice grave difficilement réparable; qu'ils écrivent ce qui suit :

- " Les requérants disposent encore d'un passage du côté droit de leur immeuble (lorsque l'on regarde celui-ci de face).

Ce passage constitue le seul accès à leur garage et à leur terrain.

Compte tenu toutefois de la construction d'un bâtiment à moins de 1,90 mètre de leur façade côté droit, les requérants ne pourront plus entrer par l'arrière de leur propriété avec leurs véhicules ni accéder à leur garage de sorte que, de facto, cet accès sera définitivement condamné !

Il convient encore de relever que toutes les livraisons telles matériaux de jardinage, matériaux pour la rénovation de leur habitation, meubles et appareils électroménagers ne peut se faire que via ce passage compte tenu, de l'étroitesse du hall et de la présence de marches côté porte d'entrée ! En suite de l'exécution de l'acte querellé, ce ne sera plus possible !

Le préjudice que les requérants sont susceptibles de subir est dès lors manifestement grave et difficilement réparable eu égard aux nuisances particulièrement importantes engendrées par la construction autorisée.

Sur ce point, il paraît évident qu'un arrêt d'annulation ne sera pas à même de le réparer.

Bien pire, les bâtiments seront à ce moment construits et il est peu probable qu'ils puissent en obtenir la destruction d'autant plus qu'ils seront, à ce moment, occupés et que l'on risque de se trouver devant la question de savoir où donner cours aux enfants, etc... !

Il est par ailleurs certain qu'à ce moment l'annexe des requérants aura purement et simplement été détruite (C.E., 26 mars 2001, n° 94.268).

Au demeurant, à supposer qu'il soit envisageable d'obtenir la démolition des bâtiments litigieux aisément - quod non -, il n'en demeure pas moins qu'en toute hypothèse l'annulation ne permettrait pas de réparer en nature le préjudice subi pendant la période d'attente liée à l'issue de la procédure au fond (C.E., 13 novembre 1991, R.A.C.E. 1991, n° 38.094), le projet litigieux engendrant des inconvénients hors de toute proportion avec les charges que les citoyens sont tenus de supporter dans l'intérêt général (C.E., 17 octobre 1996, rev.dr.communal, 1997, p.159).";

Considérant que ce risque de préjudice a été examiné en même temps que le premier risque de préjudice qu'ils ont évoqué; qu'il ne peut être tenu pour établi;

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 la commune de Floreffe dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la commune de Floreffe, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. SCHMITZ.

M. HANOTIAU.