

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 97.064 du 27 juin 2001

A.103.745/XIII-2154

En cause : 1. **RASQUIN** Jean-Paul,
 2. **SCHELFHAUT** Philippe,
 3. **CHALMAGNE** Renée,
 ayant tous élu domicile chez
 Mes Philippe DEGREVE et
 Pierre SAMAIN, avocats,
 boulevard Audent 19/1
 6000 Charleroi,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme HOME LE GADIN,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue Tumelaire 93
6000 Charleroi,
2. **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 23 avril 2001 par Jean-Paul RASQUIN, Philippe SCHELFHAUT et Renée CHALMAGNE, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement du 15 février 2001, annulant la décision du collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Charleroi du 25 janvier 2000, et octroyant à la société anonyme HOME LE GADIN, un permis d'urbanisme ayant pour objet l'agrandissement d'un home pour personnes âgées sur un bien sis à (6032) Mont-sur-Marchienne, rue du Gallois, n° 2;

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

Vu les requêtes introduites les 11 et 25 mai 2001 par lesquelles la société anonyme HOME LE GADIN et la ville de Charleroi demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

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

Vu l'ordonnance du 13 juin 2001 fixant l'affaire à l'audience du 26 juin 2001 à 9.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Mes P. SAMAIN et PAKULA, loco Me Ph. DEGREVE, avocats, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante et Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur adjoint;

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 du recours se présentent comme suit :

La S.A.HOME LE GADIN exploite depuis 1988, une maison de repos dénommée HOME LE GADIN, à Mont-sur-Marchienne. Le home est installé sur une propriété formant un coin, à l'angle des rue du Gallois et de la rue des Haies Germaines. Ces rues forment, avec la petite rue de Bomerée, un carrefour situé à proximité de la grande route de Bomerée. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par l'arrêté royal du 10 septembre 1979. Le bâtiment principal est constitué d'une villa située rue du Gallois en face de l'habitation et de la sortie de garage de Renée CHALMAGNE, troisième requérante. Au bâtiment principal a été ajoutée une aile moderne sans étage au début des années 1980. Celle-ci a été construite à l'angle de la rue du Gallois et de la rue des Haies Germaines qu'elle longe en contrebas d'un talus arboré. L'habitation de Philippe SCHELFHAUT, deuxième requérant, sise rue des Haies Germaines fait face à l'aile existante. L'arrière de la propriété est constitué d'un jardin en pente qui jouxte la propriété de Jean-Paul RASQUIN, premier requérant.

Bénéficiant d'un accord de principe en vue de l'augmentation de la capacité d'accueil de 30 lits supplémentaires, la S.A. HOME LE GADIN envisage d'agrandir son établissement. Un premier projet, différent de la construction autorisée par l'acte attaqué, est refusé le 19 mai 1998. Un deuxième projet proche du projet litigieux fait l'objet d'un permis délivré le 22 décembre 1998, suite à l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué du 16 décembre 1998. Cette décision fit l'objet d'un recours en suspension et en annulation devant le Conseil d'Etat, notamment par les requérants en la présente cause. A la suite du rapport de l'auditeur qui concluait au caractère manifestement fondé d'un moyen, cette décision a été retirée. L'arrêt n° 81.475 du 30 juin 1999 conclut au non lieu à statuer.

Une troisième demande de permis est introduite le 30 septembre 1999; il en est accusé réception le 11 octobre 1999. Les transformations projetées comportent notamment le rehaussement de l'aile existante d'un étage, et son prolongement par la construction d'une nouvelle aile le long de la rue des Haies Germaines. Les deux ailes formeront ensemble un bâtiment d'une hauteur au faîte de 8,65 mètres, et d'une longueur totale de 43 mètres. Les transformations projetées ont pour effet de porter le nombre de lits de 38 à 59. Huit nouveaux emplacements de parking sont prévus le long de la rue des Haies Germaines, et un nouvel emplacement s'ajoutera aux quatre qui existent le long de la rue des Gallois. Ces emplacements sont réalisés perpendiculairement à la chaussée. Au total, le home disposera de seize emplacements de parking.

Une première enquête publique est organisée du 19 octobre 1999 au 3 novembre 1999, au cours de laquelle les trois requérants introduisent une réclamation. La demande de permis accompagnée de l'avis favorable du collège des bourgmestre et échevins est transmise au fonctionnaire délégué, qui émet un avis défavorable le 11 janvier 2000

motivé par la circonstance que le projet ne répond qu'en partie aux remarques formulées dans l'avis donné sur le projet précédent, notamment quant à son implantation, et par l'insuffisance de certaines pièces du dossier, notamment les plans et la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. L'avis indique en outre que le projet doit respecter les dispositions relatives à l'accessibilité de bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Le collège des bourgmestre et échevins de Charleroi refuse le permis le 25 janvier 2000. La S.A. HOME LE GADIN introduit le 9 février 2000 un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Elle est invitée à comparaître le 10 mars 2000. Au cours de cette audience, il a été demandé au demandeur de permis d'apporter quelques modifications aux plans destinées à faciliter l'accès des personnes à mobilité réduite, et de fournir une vue axonométrique du projet. Les plans modifiés et la vue axonométrique ont été transmis à la partie adverse les 16 et 30 mars 2000.

Le 17 mars 2000, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

La S.A. HOME LE GADIN adresse une première lettre de rappel à la partie adverse, réceptionnée par celle-ci le 20 octobre 2000. Le 14 novembre 2000, la Direction des recours et du contentieux de la D.G.A.T.L. prie le collège des bourgmestre et échevins de soumettre le projet modifié à une nouvelle enquête publique. Celle-ci a lieu du 27 novembre au 11 décembre 2000, et suscite de réclamations, dont le détail ne figure pas au dossier. Le 12 décembre 2000, la S.A. HOME LE GADIN retire sa première lettre de rappel. Le 13 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur les plans modifiés. Une seconde lettre de rappel est adressée par la S.A. HOME LE GADIN à la partie adverse, réceptionnée par celle-ci le 15 janvier 2001, mais retirée le 14 février 2000.

Le 15 février 2001, la partie adverse délivre le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué. Il a été porté à la connaissance des requérants le 20 février 2001.

Considérant que, par requêtes introduites les 11 et 25 mai 2001, la société anonyme HOME LE GADIN et la ville de Charleroi demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant qu'à l'audience, les requérants déposent une "note d'observations en réponse"; qu'il s'agit d'un acte de procédure qui n'est pas prévu par le règlement de procédure et qu'il convient de rejeter des débats;

Considérant que les requérants soutiennent que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable consistant en substance en les éléments suivants :

- charroi et danger de la circulation : les requérants indiquent qu'ils auraient à subir un charroi en proportion avec les activités du Home LE GADIN, lesquelles s'amplifieront fortement; ils soutiennent que la circulation sur la rue des Haies Germaines (où sont domiciliés les deux premiers requérants) sera rendue plus importante par la création des seize emplacements de parking alors qu'elle est déjà malaisée à l'heure actuelle et ils redoutent les difficultés accrues de circuler normalement, de manoeuvrer, ainsi que l'augmentation des risques d'accidents; en ce qui concerne la circulation sur la rue des Gallois, où est domiciliée la troisième requérante, ils soutiennent que le projet aura comme conséquence d'augmenter le va-et-vient incessant des véhicules des membres du personnel, des visiteurs, et surtout des camions de livraison et des ambulances; selon les requérants, ces véhicules doivent stationner devant l'entrée principale du home, soit en face de la maison de la troisième requérante, ce qui, compte tenu de l'implantation de celle-ci en contrebas et

perpendiculairement à la chaussée, rendra plus difficile encore les manoeuvres que doit faire la troisième requérante pour sortir de son garage;

- préjudice esthétique lié à une perte de vue et d'ensoleillement : le premier requérant, dont l'habitation se situe en contrebas du home, fait valoir qu'il subira une perte d'intimité et de jouissance des lieux parce que les 8 nouveaux emplacements de parking à front de la rue des Haies Germaines surplomberont directement la propriété de celui-ci; il estime que les visiteurs et autres pensionnaires auront en conséquence une vue directe sur sa propriété; les deux premiers requérants allèguent également que leur environnement immédiat sera fortement modifié, parce que toute une zone boisée sera remplacée par des parkings; le deuxième requérant allègue que le nouveau bâtiment obstruera complètement toute une partie de son paysage qui subira une perte d'ensoleillement particulièrement sensible;
- modification de la zone et atteinte au cadre de vie : les requérants exposent que le projet autorisé par l'acte litigieux doit se développer en zone d'habitat dans un quartier résidentiel, que la construction projetée, ne fût-ce que par son volume, est hors de proportion avec l'ensemble des immeubles avoisinants, qui sont des maisons d'habitation unifamiliales, que les travaux à entreprendre portent directement atteinte à leur cadre de vie et que l'activité exercée par la maison de repos LE GADIN engendrera des nuisances, tant en ce qui concerne le charroi, le bruit, la perte de lumière, la transformation du cadre environnant, ...

Considérant, quant au premier aspect du préjudice invoqué, que le projet contesté porte la capacité d'accueil de la maison de repos de 38 lits à 59 lits; qu'aucune augmentation sensible du charroi relatif aux livraisons ne peut être attendue de cette augmentation; qu'il est vrai

que les visites diverses (familles, médecins, kinésithérapeutes...) augmenteront vraisemblablement dans la même proportion, de même que les transports par ambulance, il s'agit là des gênes inhérentes à la vie en société, qui ne peuvent être considérées comme constitutives d'un dommage grave; que le nombre d'emplacements de parking prévus par le projet, sur la propriété de la première intervenante paraît de nature à absorber le stationnement de la plupart des véhicules qui viendront desservir l'établissement; que les difficultés que la troisième requérante risque de rencontrer pour sortir de son garage tiennent avant tout à la configuration de l'accès à celui-ci, étroit et en forte déclivité;

Considérant, quant au deuxième aspect du préjudice invoqué, que les emplacements de parking à construire rue des Haies Germaines ne nécessiteront pas de modification sensible du relief du sol; que le «surplomb» de la propriété du premier requérant est dû à la configuration du terrain à cet endroit; qu'en outre, une «zone boisée conservée et préservée» est prévue entre les emplacements de parking et la propriété du premier requérant; que le bâtiment projeté est de hauteur comparable à celui des autres constructions du quartier et distant de plus de 20 mètres de l'habitation du premier requérant; que la modification de l'environnement des trois requérants et la perte de vue et d'ensoleillement que la construction occasionnera pour le deuxième requérant sont la conséquence du caractère constructible de la zone;

Considérant, quant au troisième aspect du préjudice allégué, que le bâtiment litigieux est affecté à une forme de logement, et qu'il trouve sa place dans un quartier résidentiel; que si l'emprise au sol est relativement importante, la hauteur de l'immeuble litigieux est comparable à celle des autres constructions environnantes;

Considérant qu'en aucun de ses éléments, le préjudice allégué ne peut être considéré comme grave et difficilement réparable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme HOME LE GADIN et la ville de Charleroi dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

La "note d'observations en réponse" déposée à l'audience par les requérants est rejetée des débats.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme HOME LE GADIN et la ville de Charleroi, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge des parties requérantes in solidum.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept juin deux mille
un par :

MM. LEROY,	président de chambre,
REINSON,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Chr. REINSON.

M. LEROY.